

OBEC ŽALANY

Č.j.: 357/2009

V Žalanech dne 12.11. 2009

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY č.1/2009

ÚZEMNÍ PLÁN ŽALANY

Zastupitelstvo obce Žalany, příslušné podle ustanovení § 6 odst.5 písm.c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), za použití § 43 odst.4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

vydává

ÚZEMNÍ PLÁN ŽALANY.

A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území (ZÚ) je převzata z „Územně analytických podkladů - průzkumů a rozborů“ zpracovaných v dubnu 2008. Vymezení zastavěného území je upřesněno na základě zpracovaných a schválených pozemkových úprav zanesených do katastru nemovitostí a na základě doplnění průzkumu současného stavu území k datu 30.11.2008.

B) KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Koncepce rozvoje je založena na těchto předpokladech:

- Využití potenciálu území obce a jeho polohy pro rozvoj bydlení, podnikání, rekreace a cestovního ruchu vzhledem k centrům osídlení – Teplice, Lovosice, Ústí nad Labem , Praha, dálnice D8 - Praha - Drážďany, Berlín
- Využití krajinného, přírodního a rekreačního potenciálu k rozvoji obytné funkce, rekreace, cestovního ruchu v souladu s ochranou přírody a krajiny, produkčních funkcí zemědělského a lesního půdního fondu.
- Využití stávající dopravní a technické infrastruktury pro rozvoj bydlení, podnikání.
- Využití a zlepšení samotných sídel z hledisek funkčních, urbanistických, hygienických.
- Ochrana a využití stávajících hodnot a respektování limitů využití území (přírodních, krajinných, vodohospodářských, zemědělských, lesnických, geologických, památkových hodnot, ÚSES, ochranných pásem dopravní a technické infrastruktury).
- Využití stávajících nevyužitých areálů bývalého JZD, Vodních staveb, SÚS.

Rozvoj sídel Žalan a Lelova je navržen formou výstavby lokalit rodinných domů s funkčním využitím bydlení venkovského typu. Tyto lokality většinou navazují na zastavěné území sídla. V sídle Černčice se nenavrhuje žádný rozvoj mimo zastavěné území sídla.

Plochy pro podnikání, drobnou výrobu, služby jsou lokalizovány ve stávajících areálech Vodních staveb, SÚS, poblíž centra Žalan. Smíšené plochy obytné, drobného podnikání, případně drobné

zemědělské výroby a vybavenosti kategorie území smíšeného obytného jsou lokalizovány v areálu bývalého JZD a na nově vymezené ploše v návaznosti na stávající výrobní areály v Žalanech – lok.č.P9.

Mimo zastavěné území jsou situovány lokality č.18 – území smíšené obytné navazující na navrhovanou lokalitu v ÚPO Bžany.

Plocha pro sportovní využití je situována v prostoru bývalé skládky za tratí.

Plocha pro občanskou vybavenost je situována do prostoru mezi silnicemi I/8, II/258 a trať.

Podnikání, drobná nerušící výroba, služby, občanská vybavenost může být součástí obytného území v souladu s regulativy využití území, jeho limity a hodnotami.

Rozvoj území je doplněn o plochy veřejné a izolační zeleně mezi navrhovanými lokalitami 5a, 5b a silnicí I/8, mezi lok.č.7a, 7b, u vjezdu do Žalan na jižním okraji a na jižním okraji Lelova v návaznosti na lokalitu č.15c.

Zahrádky jsou navrženy na jižním okraji Žalan v návaznosti na lokalitu č.14c

Komunikační napojení je navrženo systémem místních komunikací s napojením na stávající silnice a místní komunikace, případně rozšířením stávajících místních komunikací.

Řešené území okrajově protíná trasa vysokorychlostní tratě – VR 1.

Technická infrastruktura je řešena napojením na stávající řady a sítě, jejich rozšířením do Lelova a k navrženým lokalitám výstavby.

Ochrana hodnot území

Řešenými plochami nejsou dotčeny žádné nemovité kulturní památky ani přírodní hodnoty.

Návrhem dochází k záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany, značný rozvoj sídla bude i zásahem do krajinného prostředí. Rozvoj se týká pouze IV.zóny CHKO. Původní zástavba sídel bude zachována, případně zlepšena využitím stávajícího částečně nefunkčního areálu JZD, SÚS v Žalanech. Charakter nové zástavby by se měl co nejvíce přizpůsobit charakteru původní zástavby a krajiny, proto je požadováno zpracování urbanistických studií pro rozsáhlé celky nové zástavby ve vazbě na sídlo a krajinu.

C) URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce je založena na vytvoření kompaktních urbanistických celků sídel Žalan a Lelova s respektováním limitů a hodnot daného území. Návrhem dochází k propojení Žalan a Starosedel v 1 urbanistický celek. Jádrem sídel zůstávají jejich centra - návsi a původní zástavba. Urbanistický rozvoj převážně rodinných domů navazuje na současnou obytnou zástavbu se zahradami, s bydlením se počítá i v areálu bývalého JZD. Vně kompaktní zástavbu je navrhovaná lokalita pro podnikání – č.18, plocha vymezená pro fotovoltaickou elektrárnu.

V sídel Černice se nenavrhuje žádný plošný rozvoj.

Prvky dopravní infrastruktury doplňují urbanistické řešení rozvojových lokalit tak, aby každá z lokalit byla dopravně napojena na stávající komunikační síť. Návrh dopravní sítě zajišťuje prostupnost územím.

V ozelenění sídel dominuje zeleň soukromá.

Akceptovány jsou stávající plochy veřejné zeleně:

v obci Žalany:

- Parková úprava u kapličky sv. Fabiána a Šebestiána
- Parková úprava u památníků proti kapličce
- Úprava u bytového domu
- Parková úprava vedle koloniálu
- Úprava před obecním úřadem,
- Konifery u parkoviště před podnikem „Česká okna“
- Úprava před plotem bývalé
- Zahrada bývalé školy
- Úprava u Žalanského potoka s drobnou vodní nádrží,
- Dětské hřiště v parkové úpravě se vzrostlými stromy
- Zahrada u školy, vzrostlé stromy, keře, zatravnění, hřiště

v Lelově:

- Úprava před dřevozpracujícím podnikem
- Úprava u kapličky

v Černčích:

- Úprava u kapličky

Návrh:

vkládá nové plochy veřejné zeleně:

- Ozelenění doprovodu komunikace E55 v prostoru budoucí zástavby rozvojových ploch Z5a,b.
- Ozelenění místní komunikace mezi rozvojovými lokalitami Z7a, Z7b.
- Veřejná zeleň u vjezdu do Žalan na jižním okraji – Z21.
- Veřejná zeleň na jižním okraji Lelova v návaznosti na lokalitu č.15c - Z22.

NÁVRH NOVÝCH PLOCH

Lok.	název lokality	Výměra /ha/	Čistá v. /m ² /	RD	limity
Funkce bydlení - BV					
Z5a1.et.	u nádraží	3,55	35479	20	OP sil, železnice, OP přírodních léčivých zdrojů, poddol. úz.
Z5b2.et.	dtto	5,66	56635	40	OP sil, železnice, OP přírodních léčivých zdrojů, poddol. úz.
	Celkem u nádraží			60	
Z7a	Žalany - u SÚS	0,37	3703	1	OP silnice, poddol. úz.
Z7b	podél bývalé I/8 k Bžanům	1,45	14520	10	Poddol. úz.
P7c1.et.	- naproti škole	2,06	20606	18	STL plyn, poddol. úz.
Z7c2.et.	- naproti škole	2,05	20543	12	STL plyn, poddol. úz.
Z7d	- sever	0,85	8579	2	OP sil, STL plyn, poddol. úz.
	Celkem severozápad			43	
Z8	Pod panelkou - nad ČOV	0,24	2382	2	VN, vodovod, CHKO, poddol.úz.
P10	Bývalá škola	0,29	2900	1	VN, CHKO, poddol.úz.
Z11	Mezi Žalany a Starosedly	1,58	15804	12	
P12	Starosedly – u viad. I/8	0,17	1788	1	OP žel., CHKO
Z14a	Starosedly-JZ–nad tratí	1,19	11878	7	OP žel., CHKO
Z,P14b	dtto 2 – pod tratí	2,99	29968	20	OP žel., CHKO
Z14c	dtto 3 - u silnice I/8	1,72	17237	12	VVN, OP sil., vodovod, CHKO
	Celkem Starosedly-východ			55	
	CELKEM ŽALANY			158	
Z15b	Lelov - severozápad	0,81	8074	3	VVN, OP sil., CHKO, poddol.úz., pěší-D6
Z15c	Lelov - jihozápad	1,34	13446	12	CHKO. Horní 1/3 bude zařazena jako veřejná zeleň.
Z15d	Lelov severovýchod	2,05	20470	18	VVN, OP vod.zdrojů, CHKO, pěší-D6. Umístění RD bude výše po svahu, níže zahrady, pro postupný přechod volné krajiny do zástavby.
	CELKEM LELOV			33	
Další funkce					
Z2	bývalá skládka – sport - SP	2,14	21399		OP žel., sil.,VN, poddol.úz.
Z,P4	mezi křižovatkou a tratí obč. vybavenost - OV	1,18	11762		OP sil., žel., STL plyn, poddol.úz.
P9	Bydlení + podnikání - SO	1,64	16369	2	VN, telek.kabel, CHKO, poddol.úz.
P13	Areál bývalé JZD - SO	4,94	49367	10	CHKO, poddol.úz.
Z16	Zeleň izolační - ZO	1,03	10324		OP přírodních léčivých zdrojů,
Z17	Zeleň veřejná - ZV	0,09	912		OP přírodních léčivých zdrojů,
Z18	U Bžan – bydl.+podn.- SO	2,35	23528		OP sil.
Z20	Zahrady - zz	0,36	3649		OP sil.
Z21	Zeleň veřejná - ZV	0,55	5531		
Z22	Zeleň veřejná - ZV	0,77	7714		
D1	MK mezi Z5a a Z5b	0,13	1325		
D2	MK mezi Z7c a P7c	0,33	3322		
D5	MK k Z15d	0,12	1230		
D6	Chodník mezi Z15b a Z15d	0,06	605		
D7	MK k lok. Z7a,b	0,08	753		

P-plochy přestavby, Z- zastavitelné plochy, CHKO – chráněná krajinná oblast (České středohoří), OP – ochranné pásmo, podd.úz. – poddolované území, sil. – silnice, žel. – železnice, VN(VVN) – el. vedení vysokého (velmi vysokého) napětí, STL plyn – středotlaký plynovod, SO – území smíšené obytné, FE – fotovoltaická elektrárna, ZV – zeleň veřejná, ZO – zeleň ostatní

ETAPIZACE VÝSTAVBY

Do 2. etapy výstavby je zařazena lokalita č.Z5b – možná výstavba po naplnění lokality č. Z5a a lokalita č. Z7c – možná výstavba až po naplnění lokality č. P7c.

Lok.	název lokality	Výměra /ha/	čistá v. /m ² /	RD	limity
Funkce bydlení - BV					
Z5a1.et.	u nádraží	3,55	35479	20	OP sil, železnice, OP přírodních léčivých zdrojů, poddol.úz.
Z5b2.et.	dtto	5,66	56635	40	OP sil, železnice, OP přírodních léčivých zdrojů, poddol.úz.
P7c1.et.	- naproti škole	2,05	20543	18	STL plyn, podd.úz.
Z7c2.et.	- naproti škole	2,06	20606	12	STL plyn, podd.úz.

D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Návrh dopravního řešení vychází z výsledků průzkumu a z podkladů a požadavků zástupců obce. Konkrétní návrh dopravního řešení požadavky obce zohledňuje a v územním plánu je uplatňuje.

Silniční síť

Na katastru obce Žalany je zastoupena kategorie silnic I. II. a III. třídy. Silnice I. třídy I/8 je v návrhu převedena do kategorie silnic II. třídy jako II/608 a to v souvislosti s dokončením dálnice D8, která je ve fázi výstavby. Na silnici druhé třídy II/258 je navržena drobná úprava směrového oblouku v místě křižovatky s komunikací do lokality č. 8. Nové úseky dalších silnic se v území nenavrhují.

Síť místních komunikací

Všechny plochy určené pro výstavbu mají navrženy přístupové komunikace.

V územním plánu je navrženo:

- Obslužná místní komunikace zpřístupňující lokality č.5a-b – D1.
- Slepá obslužná místní komunikace, zpřístupňující lokality č.7a-b – D7.
- Obslužná místní komunikace zpřístupňující lokality č.7c, 7d s vazbou na obnovenou cestu do Velvět – D2.
- Rozšíření cesty a úprava její trasy (celková rekonstr. a zpevnění) zpřístupňující lokalitu č.8 – D3.
- Rozšíření cesty a úprava její trasy (celková rekonstrukce a zpevnění) zpřístupňující lokality za tratí č. 15a a č.19 – D4.
- Slepá obslužná místní komunikace, zpřístupňující lokalitu č.15d – D5.
- Obnovení cesty do Velvět – je v katastru.
- Musí splňovat parametry pro průjezd vozidel požární ochrany

Plochy železniční dopravy

Samostatné plochy a objekty železniční dopravy nejsou v územním plánu navrženy. Na území obce zasahuje v její okrajové východní části vysokorychlostní trať VR 1. Trať je vymezena koridorem 2x300 m a je v souladu s politikou ÚR ČR a je územně chráněn jako veřejně prospěšné opatření.

Plochy klidové dopravy

Samostatné plochy klidové dopravy nejsou v dopravní části územního plánu navrženy. Odstavování a parkování vozidel je na pozemcích určených pro výstavbu rodinných domů a objektů vybavenosti.

Pěší turistické trasy, cyklotrasy

V územním plánu nejsou nové pěší turistické trasy navrženy, stávající zůstávají zachovány. V řešeném prostoru obce nejsou navrženy cyklistické trasy.

V lokalitě č. 15b a 15d resp. mezi nimi je navržen chodník – D6.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

ENERGETIKA A SPOJE

Energetika

Energetická koncepce sídel Žalany a Lelov a navržených rozvojových ploch je založena zásadně na dvojcestném zásobování energiemi a to :

- elektřina + zemní plyn
- elektřina + ekologická paliva nezávislá na sítích (nelze předpokládat 100%-ní plynofikaci objektů, využití biomasy, kapalných uhlovodíků, nízkosírnaté lehké oleje)

Případné jednocestné zásobování (pouze elektřina) objektů je možné pouze tam, kde to umožní kapacita elektrorozvodných sítí, druh vytápění určí dodavatel elektřiny.

Energetická koncepce sídla Černčice bude založena na dodávkách elektřiny a ekologických paliv. Případná volná kapacita sekundárních elektrických rozvodů může být využita pro vytápění. Topný systém určí dodavatel elektřiny. V tomto sídle nejsou navrhovány žádné rozvojové plochy.

Rozptýlená zástavba umožňuje využívání sluneční energie pro ohřev užitkové vody a vytápění v nízkoteplotních systémech na začátku a konci topného období. Navržená koncepce umožní i využívání ostatních obnovitelných zdrojů energie (geotermální energie, tepelná čerpadla všech druhů).

Spoje

Telefonizace objektů bude zajištěna rozšířením stávající místní telekomunikační sítě. Bude realizováno kabelem uloženým v zemi. Další telekomunikační možnosti nabízí dynamicky se rozvíjející trh bezdrátových sítí mobilních operátorů a síť internetu.

Televizní a rozhlasový signál veřejně právních stanic je přijímán v dostatečné kvalitě ze stávajících vysílačů umístěných mimo řešené území. Další možnosti nabízí síť internetu a satelitní příjem.

Přepočty kapacity energetických sítí

Navržený rozvoj území je možné považovat za značně rozsáhlý. Současný počet trvale obydlených domů bude rozšířen o dalších cca 250 rodinných domků a dále potom o plochy určené k podnikání. Úměrně stoupnou i požadavky na odběry energií a jejich přenos. Doporučuje se provést strojní přepočet elektroenergetické a plynovodní sítě. Výsledky výpočtů umožní optimalizaci investičních prostředků do posílení stávajících sítí a určí výši investičních prostředků do nově budovaných sítí.

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Odtokové poměry

Dešťové vody ze zpevněných ploch budou zachytávány do dešťových nádrží a budou likvidovány na řešeném pozemku (vsak, zálivka, druhotné využití apod.) nebo budou vypouštěny do nové dešťové kanalizace.

Zásobování pitnou vodou

Zásobování lokalit bude zajištěno novými navrhovanými vodovodními řady napojeným na stávající vodovodní řady. Zdrojem pitné vody bude vodojem Žalany.

Vodovod bude současně plnit i požární funkci, musí však být opatřen odběrnými objekty (hydranty) ve smyslu ČSN 73 08 73.

V Černčicích je systém zásoben vodou z místního prameniště. Kvůli vyššímu stáří a špatnému fyzickému stavu vyžaduje obecní vodovod rekonstrukci. Její návrh dosud není projekčně zpracován a vzhledem k převážnému využití stávající zástavby na rekreační objekty se s ní ani neuvažuje.

Odkanalizování

Splaškové odpadní vody budou odváděny obecním kanalizačním systémem až do obecní čistírny splaškových odpadních vod. Odpadní vody nekomunálního charakteru nemohou být do této kanalizace zaústěny.

Nárůst počtu obyvatel připojených na obecní kanalizační systém vyvolá nutnost rozšíření kapacity stávající ČOV.

V Černčicích neexistuje žádný kanalizační systém a vzhledem k výše uvedenému se neuvažuje ani s jeho výstavbou.

HOSPODAŘENÍ S ODPADY

Hospodaření s odpady podléhá zákonu č. 185/2001 Sb. o odpadech a je v území vyřešeno.

Návrh: Bez návrhu změn.

OBČANSKÁ VYBAVENOST, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Návrh:

- Lokalita č. 2 – sportovní plocha
- Lokalita č. 4 – vybavenost pro cestovní ruch (stravování, ubytování, obchod, služby), služby pro motoristy
- Lokalita č. 9 – smíšené obytné území s možností umístění občanské vybavenosti
- lokalita č.18 – smíšené obytné území s možností umístění občanské vybavenosti

V rámci regulativů funkčního využití území je přípustné umisťovat a provozovat zařízení občanské vybavenosti prakticky v celém zastavěném a zastavitelném území sídel. Toto využití lze zvláště doporučit v centrech sídel, v lokalitě č.9, 10, 11, 13.

E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ A PODOBNĚ

• Funkční a prostorové uspořádání:

V severní části převažuje zemědělské využívání. V jižní části je využívání harmonické.

Jižní část řešeného území leží v CHKO České středohoří (vyhlášeno Ministerstvem kultury ČR, výnosem čj. 6883/76 ze dne 19.3.1976.) I., II. a IV.zóna ochrany.

Návrh:

V prostoru CHKO České středohoří je nutno respektovat ochranné podmínky jednotlivých zón ochrany, zejména pak zpřísněný ochranný režim v I. zóně dle §26, odst 2,3 zák.č. 114/92 Sb..

Zonaci CHKO je nutno respektovat až do úrovně jednotlivých parcel.

• Krajinný ráz:

Severní část je modelována jako pahorkatina a má charakter odlesněné, zemědělské krajiny.

Jižní část má typicky rozeklaný reliéf Českého středohoří. Krajina zde má charakter dynamicky členěné, zalesněné hornatiny.

Prostor krajinného rázu:

- shodný s vymezením a definováním CHKO České středohoří

Místa krajinného rázu:

- sady a pastviny u Černčic

Návrh:

Pro zachování krajinného rázu jsou mimo požadavků CHKO ČS a prvků ÚSES vymezeny i prvky strukturní zeleně krajiny doporučené k akceptování (viz grafická část).

• Voda jako složka životního prostředí:

Téměř celé řešené území spadá do povodí Bíliny. Vodu odvádí Žalanský potok s bezejmenným přítokem od Hlinců a Bořislavský potok.

Jižní výběžek řešeného území – vrch Opina – je odvodňován do Milešovského potoka, který odtéká jižním směrem a vlévá se u Žernosek do Labe. Tato velmi malá část řešeného území spadá do povodí Labe.

Návrh:

Návrhem jsou akceptovány stávající toky i jejich břehový doprovod.

• NATURA 2000

Podmínky ochrany dle zák. č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a Směrnice Rady 92/43/EHS vč. příloh.

Po severních svazích Milešovky sestupuje do řešeného území okraj Evropsky významné lokality **CZ1420416 Milešovka**.

Návrh:

Návrh akceptuje umístění EVL a neumísťuje do blízkosti prvku EVL Milešovka žádné rušící aktivity.

• Územní systém ekologické stability

Podmínky ochrany dle zák. č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a Vyhlášky 395/1992 Sb.

Nadřazené prvky ÚSES

Nadřazená územně plánovací dokumentace:

„2. Změny a doplňky ÚPN VÚC SHP, (TERPLAN a.s., Ing. arch. Karel Beránek), 2001.“ a „Obecně závazná vyhláška Ústeckého kraje ze dne 12. prosince 2001.“

do řešeného území vkládá nadřazené prvky ÚSES nebo jejich části:

- nadregionální biocentrum **NRBC 17 „Milešovka“** vstupuje do řešeného území od jihu. Okraj biocentra víceméně kopíruje hranici I. zóny ochrany CHKO ČS. Biocentrum v řešeném území pokrývá S a SZ úpatí Milešovky, zahrnuje vrchy Opina, Zvon, Malá Francka a Milíře. Biocentrum je zde plně funkční a velmi cenné.
- regionální biokoridor **RK 569 „Bílina - Milešovka“** (resp. RK 564-Milešovka) propojuje NRBC 17 „Milešovka“ a RC 1341 „Bílina“. V řešeném území se nalézá jen jeho krátký úsek v prostoru Kellerova vrchu.

Prvky ÚSES místního významu

LK1 (ŽA) – „Přítok Žalanského potoka od Hlinců“ je trasou společenstev nivních. Až na krátký úsek je funkční. Biokoridor nabízí vazbu do sousedícího k.ú. Bžany. Je vybaven biocentrem **LC2 (ŽA)**.

LK2 (ŽA) – „Nad Lelovem“ je smíšenou trasou společenstev doubrav a společenstev lučních. Biokoridor je (v souladu se záměry dle KPÚ) veden pastvinami nad Lelovem a dále pak lesem. Až na krátký úsek je funkční a je vybaven interakčním prvkem **IP2 (ŽA)**.

LK3 (ŽA) – „Žalanský potok“ je smíšenou trasou společenstev lesních, vodních a nivních. Jde o přirozené propojení severní a jižní regionální trasy. Biokoridor zahrnuje drobnou vodoteč a okolní lesní nebo nivní porosty. Na biokoridoru jsou vymezena tři vložená biocentra: **LC3 (ŽA)**, **LC4 (ŽA)**, a **LC5 (ŽA)**. Trasa je funkční a cenná. Pouze v zástavbě Žalan je trasa omezeně funkční.

LK4 (ŽA) – „Bořislavský potok“ je smíšenou trasou společenstev lesních, vodních a nivních. Biokoridor zahrnuje drobnou vodoteč a okolní lesní nebo nivní porosty. Na biokoridoru je v sousedním k.ú. Bořislav vymezeno vložené biocentrum, které okrajově zasahuje do řešeného území. Zde je označeno jako **LC6 (ŽA)**. Trasa je funkční, cenná a provazuje systém do k.ú. Bořislav.

Umístění biocenter, biokoridorů a tabelovaných interakčních je zakresleno v grafické části. Bližší popis je uveden v tabulkové části, která je součástí textové části územního plánu.

Návrh:

- Návrh akceptuje připomínky a požadavky CHKO ČS.
- Lokalizaci prvků ÚSES udávají grafické přílohy.
- Součástí odůvodnění ÚP jsou přiložené tabulky prvků ÚSES.
- Nárok na předkupní právo ve prospěch obce se týká všech prvků ÚSES.
- Nárok na případné vyvlastnění pozemků pro založení prvků ÚSES se týká nefunkčních prvků ÚSES určených k založení.
- Nároky na předkupní právo a vyvlastnění pro založení prvků ÚSES jsou uplatňovány dle § 59 zák.114/92 Sb. Na založení prvků ÚSES se nevztahují ustanovení o ochraně ZPF a PUPFL, proto nejsou uvedeny v příloze dle zvláštních předpisů, (tzv. „Zemědělská příloha“).

• **Prostupnost krajiny**

je v severní části zhoršena oplocováním.

Návrh:

- Návrh přejímá řešení polní cestní sítě dle nově zpracovaných KPÚ.
- Dle KPÚ je obnovena polní cesta Žalany-Velvěty včetně návrhu dosadby krajových odrůd hrušní (viz též IP1).
- V souladu s KPÚ do území nově vložena pěšina v pastvinách nad Lelovem doprovázená biokoridorem.

• **Plochy s protierozní funkcí**

jsou shodné s plochami sadů, travních porostů, mezí.

Návrh:

- Protierozní opatření navržené v KPÚ jsou v ÚPN akceptovány.
- Další doporučení viz Odůvodnění – Protierozní ochrana.

• **Opatření proti povodním**

Návrh:

- Akceptován je připravovaný projektový záměr „Revitalizace toku Žalanského potoka“ (pozn.: jako Žalanský potok je zde označen přítok Žalanského potoka od Hlinců)
- Doporučení viz Odůvodnění – Protierozní ochrana

• **Další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny**

Návrh:

Návrhem je zvýrazněna funkce strukturní zeleně krajiny na stávajících ostatních plochách.

• **Koncepce rekreačního využívání krajiny**

Návrh:

- Stávající rekreační využívání je akceptováno.
- Navržena je realizace sportoviště v prostoru bývalé skládky a v návaznosti na toto sportoviště je navrhováno ozelenění.

• **Dobývání nerostů, sesuvná území:**

V území jsou dle podkladů Geofundu (mapmaker.geofond.cz) evidovány:

Poddolované území:

Název: Žalany, Surovina: paliva, Rok pořízení záznamu: 1993, Klíč: 1778

Sesuvné území a území jiných geologických rizik:

- Lokalita: Velvěty (okrajově zasahuje za stělnicí), Klasifikace: sesuv, Stupeň aktivity: potenciální, Rok pořízení záznamu: 1980, klíč: 952
- Lokalita: Žalany (na Žal. Potoce pod Bílským vrchem), Klasifikace: sesuv, Stupeň aktivity: aktivní, Rok pořízení záznamu: 2006, klíč: 388
- Lokalita: Černčice (okraj lesa pod kopcem Zvon), Klasifikace: sesuv, Stupeň aktivity: potenciální, Rok pořízení záznamu: 1977, klíč: 390

Haldy:

- Název: Kamenolom Lelov, Surovina: stavební kámen, Rok pořízení záznamu: 2002, Klíč: 224. Halda je již porostlá vegetací a splynula s okolním terénem.

Návrh:

- V prostoru poddolovaného území je pro případné stavby doporučeno individuální posouzení.

F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, INTENZITY VYUŽITÍ POZEMKŮ V PLOCHÁCH)

PLOCHY BYDLENÍ §4, VYHL. 501/2006 SB.

BV - bydlení venkovské

Převažující účel využití

jedná se o plochy s převažující funkcí rodinného bydlení s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad s chovem drobného domácího zvířectva, které tvoří hlavně stavby a zařízení pro rodinné nebo nájemní bydlení venkovského charakteru, s odstavením a garážováním vozidel na vlastním pozemku,

a) přípustné

stavby s převažující funkcí bydlení v rodinných domech s maximálně dvěmi nadzemními podlažími a podkrovím a stavbami s funkcí doplňkovou, s odstavením a garážováním vozidel na vlastním pozemku. Předpokládaný index zástavby je 0,4 - 0,2. Přípustné jsou stavby pro tělovýchovu, sport a komerční péči o hygienu a zdraví

b) nepřípustné

jsou stavby obchodní s výměrou větší než 500 m², veškeré stavby a zařízení snižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a stavby.

Činnosti, děje anebo zařízení označené jinak jako přípustné mohou být v jednotlivých případech označeny jako nepřípustné, odporují-li převažujícímu účelu využití území

c) podmíněčně přípustné

Podmínečně přípustné jsou dále stavby sloužící i potřebě ostatních území, zejména stavby pro sociální péči, stavby pro komerční činnost, administrativu a veřejnou správu, a stavby a zařízení pro nerušící výrobu. Činnosti, děje anebo zařízení označené jinak jako přípustné mohou být v jednotlivých případech jako podmíněčně přípustné odporují-li převažujícímu účelu využití území (základním zásadám utváření území a obecným a zvláštním regulativům). Podmínečně přípustné jsou stavby ležící částečně v ochranném pásmu lesa nutno, je považovat za podmíněčně vhodné. Podmínka je dána souhlasem dle zákona 289/1995 Sb. Nové lokality ležící podél silnic jsou podmíněčně přípustné vzhledem k možnému zasažení navrhovaných lokalit bydlení nepříznivými účinky hluku a vibrací od

sousedících komunikací. Podmínkou je aby při vlastní realizaci nových lokalit byly splněny podmínky nařízení vlády č. 148/2006 o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

d) specifické regulativy

Pro lok.č. Z15e: při umístění zástavby je nutno respektovat krajinný ráz území, remízy, vzrostlé stromy a vzdálenost hranic parcel min. 15 m od stromů v remízkách, 7 m od remízků.

- výšková regulace – 1.NP a obytné podkroví

- intenzita využití pozemků – rodinnými domy bude zastavěno max. 30% území, budou zde individuální rodinné domy venkovského charakteru – typu „ranč“ včetně omezeného chovu skotu, koní s tím, že negativní dopady chovu nepřesáhnou hranice vlastního pozemku a negativně neovlivní okolní obytnou zástavbu.

Pro lok.č. Z15e: Umístění RD bude výše po svahu, níže zahrady, pro postupný přechod volné krajiny do zástavby.

Pro lok.č. Z14a: –akceptovatelná s požadavkem na umístění objektů v nižší části v zákrytu za zemědělským areálem.

Pro lok.č. Z14c nutná podmínka umístění objektů níže po svahu, výše po svahu zahrady (pozdvolný přechod do krajiny).

PLOCHY REKREACE §5, VYHL. 501/2006 SB.

BR - bydlení rekreační

Převažující účel využití

jedná se o plochy s převažující funkcí individuální rekreace, které tvoří hlavně stavby a zařízení pro rekreační rodinné bydlení venkovského charakteru, s odstavením a garážováním vozidel na vlastním pozemku

a) přípustné

stavby s převažující funkcí bydlení v rekreačních domech s maximálně dvěma nadzemními podlažími a podkrovím a stavbami s funkcí doplňkovou, s odstavením a garážováním vozidel na vlastním pozemku. Předpokládaný index zástavby je 0,4 -0,2. Přípustné jsou stavby pro tělovýchovu, sport a komerční péči o hygienu a zdraví, parkovací a odstavné plochy, veřejné plochy a zeleň,

b) nepřípustné

jsou stavby obchodní s výměrou větší než 50 m², veškeré stavby a zařízení snižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a stavby.

Činnosti, děje anebo zařízení označené jinak jako přípustné mohou být v jednotlivých případech označeny jako nepřípustné, odporují-li převažujícímu účelu využití území,

c) podmíněčně přípustné

Podmínečně přípustné jsou dále stavby sloužící ubytování do 20 lůžek, veřejné stravování, stavby a zařízení pro nerušící výrobu. Činnosti, děje anebo zařízení označené jinak jako přípustné mohou být v jednotlivých případech jako podmíněčně přípustné odporují-li převažujícímu účelu využití území (základním zásadám utváření území a obecným a zvláštním regulativům). Podmínečně přípustné jsou stavby ležící částečně v ochranném pásmu lesa nutno, je považovat za podmíněčně vhodné. Podmínka je dána souhlasem dle zákona 289/1995 Sb.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ §6

SP – sportovní plochy

Převažující účel využití

jedná se o plochy s převažující sportovní rekreační funkcí, které tvoří převážně stavby a zařízení pro sportovní činnost s plochami pro parkování, občerstvení a hygienické zázemí na vlastním pozemku,

a) přípustné

stavby s převažující funkcí sportovní rekreační se stavbami s funkcí doplňkovou v oboru souvisejících služeb. Přípustné jsou stavby pro denní rekreaci, tělovýchovu, sport a komerční péči o hygienu a zdraví, parkovací plochy, veřejné plochy a zeleň,

b) nepřípustné

jsou stavby obchodní s výměrou větší než 500 m², veškeré stavby a zařízení snižující kvalitu prostředí a pohodu ve vymezené ploše a stavby a zařízení nesloužící uživatelům takto vymezené plochy.

Činnosti, děje anebo zařízení označené jinak jako přípustné mohou být v jednotlivých případech označeny jako nepřípustné, odporují-li převažujícímu účelu využití (základním zásadám utváření území a obecným a zvláštním regulativům) území.

c) podmíněčně přípustné

Stavby sloužící pro nerušící výrobu spojenou se sportovní činností. Činnosti, děje anebo zařízení označené jinak jako přípustné mohou být v jednotlivých případech jako podmíněčně přípustné odporují-li převažujícímu účelu využití území (základním zásadám utváření území a obecným a zvláštním regulativům).

OV – občanské vybavení

Převažující účel využití

jedná se o plochy a objekty s převažující funkcí občanského vybavení, které tvoří převážně stavby a zařízení pro zařízení školské, výchovné, sociální a plochy a objekty spojené s poskytováním turistických služeb,

a) přípustné

stavby s převažující funkcí občanského vybavení. Přípustné jsou zejména stavby pro péči o děti předškolního věku, stavby základních škol, stavby pro kulturní a zájmovou činnost, stavby pro ambulantní zdravotnictví, sociální péči, stavby pro veřejného stravování, tělovýchovu, sport, parkovací a odstavné plochy, veřejné plochy a zeleň,

b) nepřípustné

jsou stavby obchodní s výměrou větší než 1 000 m², veškeré stavby a zařízení snižující kvalitu prostředí ve vymezené ploše.

Činnosti, děje anebo zařízení označené jinak jako přípustné mohou být v jednotlivých případech označeny jako nepřípustné, odporují-li převažujícímu účelu využití (základním zásadám utváření území a obecným a zvláštním regulativům) území,

c) podmíněčně přípustné

Podmínečně přípustné jsou stavby a zařízení místní správy a občanské vybavenosti, sloužící i potřebě ostatních území, zařízení pro nerušící výrobu sloužící jako součást výukových programů. Činnosti, děje anebo zařízení označené jinak jako přípustné mohou být v jednotlivých případech jako podmíněčně přípustné odporují-li převažujícímu účelu využití území (základním zásadám utváření území a obecným a zvláštním regulativům).

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ §7

PV – plochy veřejných prostranství

Převažující účel využití

jedná se o plochy a objekty s převažující funkcí ulice, chodníků, veřejné zeleně, parků, hřbitovů a další prostory přístupné každému bez omezení,

a) přípustné

podle §34 zákona 128/2000 Sb. jsou veřejným prostranstvím všechna náměstí, návsi, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. V případě pochybností se má za to, že veřejným prostranstvím je území, které bylo vymezeno jako veřejné prostranství v územně plánovací dokumentaci, popřípadě o němž jako o veřejném prostranství rozhodl správce místního poplatku. Území veřejné zeleně mohou být doplněna drobnými stavbami, vodními prvky a zpevněnými plochami. Limity povoleného využití jsou vymezeny v rámci lokality, jejíž jsou veřejná prostranství součástí,

b) nepřípustné

jsou stavby obchodní a výrobní,

c) podmíněčně přípustné

Podmínečně přípustné jsou stavby a zařízení propagační a reklamní, cyklostezky.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ §8

SO - smíšené obytné území

Převažující účel využití

jedná se o plochy a objekty s převažující funkcí bydlení, kde dominují stavby a zařízení pro rodinné nebo nájemní bydlení a objekty venkovského typu ve spojení s užitkovými zahradami, stavby rekreační, vzniklé převážně změnou využití původních zemědělských usedlostí vyskytuje se zde chov drobného zvířectva neobtěžující své okolí,

a) přípustné

obytné budovy a obytné budovy s drobnými zařízeními nerušící výroby, kde dominují stavby a zařízení pro rodinné nebo nájemní bydlení venkovského typu s maximálně dvěma nadzemními podlažními a podkrovím a stavbami s funkcí doplňkovou pro činnosti pěstitelské a chovatelské, s odstavením a garážováním vozidel na vlastním pozemku. Drobná zařízení obchodu, služeb, sociální péče a zdravotnictví, provozy na zpracování a sběr zemědělských plodin, jiné nerušící služby a zařízení drobné výroby. Mezi vhodná zařízení možno dále počítat drobné sportovní plochy, zahradnictví, plochy klidové dopravy sloužící potřebě funkčního využití, nezbytné plochy technické vybavenosti, příslušné komunikace pěší, cyklistické, motorové dále zeleň liniová a plošná. U lokalit s více stavbami je podmínkou umístění objektů zpracování jednotného urbanistického konceptu,

b) nepřipustné

jsou stavby obchodní s výměrou větší než 1 000 m², veškeré stavby a zařízení rušící a omezující hlavní funkci nad míru obvyklou, snižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a stavby a zařízení nesloužící obyvatelům takto vymezené plochy.

Činnosti, děje anebo zařízení označené jinak jako přípustné mohou být v jednotlivých případech označeny jako nepřipustné, odporují-li převažujícímu účelu využití území,

c) podmíněčně přípustné

Podmínečně přípustné jsou stavby sloužící i potřebě ostatních území, zejména stavby pro sociální péči, stavby pro komerční činnost, administrativu a veřejnou správu, a stavby a zařízení pro nerušící výrobu. Nová lokalita č. Z 18 ležící podél silnice I. třídy je podmíněčně přípustná vzhledem k možnému zasažení navrhované lokality bydlení nepříznivými účinky hluku a vibrací od sousedící komunikace. Podmínkou je aby při vlastní realizaci nových objektů bydlení byly splněny podmínky nařízení vlády č. 148/2006 o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Činnosti, děje anebo zařízení označené jinak jako přípustné mohou být v jednotlivých případech jako podmíněčně přípustné odporují-li převažujícímu účelu využití území (základním zásadám utváření území a obecným a zvláštním regulativům).

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ §12

SV - smíšené výrobní území

Převažující účel využití

Jedná se převážně o stavby a zařízení pro výrobu a služby, skladování, dopravu které jsou urbanisticky, architektonicky, stavebně a provozně vyřešeny tak, že bez mimořádných opatření vůči okolnímu prostředí nepřekračují stanovené limity z hlediska ochrany zdraví a životního prostředí, zejména na sousedících plochách s jinou funkční náplní. Součástí jsou i provozy pro zemědělskou a lesnickou výrobu formou drobných provozoven, farem, zahradnictví a zařízení navazujících služeb podstatně neobtěžující své okolí,

a) přípustné

zařízení pro nerušící výrobu a služby, skladování a dopravu, stavby a zařízení sloužící potřebě území, zejména stavby pro komerční činnost, administrativu a správu, obchod a skladování a příslušná dopravní a technická vybavenost,

b) nepřipustné

Jsou výrobní činnosti rušící, obtěžující své okolí. Činnosti, děje anebo zařízení označené jinak jako přípustné mohou být v jednotlivých případech označeny jako podmíněčně přípustné a činnosti, děje anebo zařízení označené jinak jako podmíněčně přípustné mohou být v jednotlivých případech označeny jako nepřipustné, odporují-li charakteru (základním zásadám utváření území a obecným a zvláštním regulativům území),

c) podmíněčně přípustné

stavby a zařízení pro služební bydlení, bydlení individuální a hromadné, ambulantní zdravotnictví a specifické typy zdravotní pomoci, stavby veřejného stravování a pasantní ubytování, parkovací a odstavné plochy nákladních vozidel uvnitř areálů, čerpací stanice PHM, výrobní zařízení konečné spotřeby s prodejem v místě výroby a administrativní a obchodní zařízení výrobních podniků, plochy drobné zemědělské výroby.

d) specifické regulativy

Pro areál Vodních staveb je přípustné využití

- zařízení učňovského školství

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY §9

doprava silniční

Převažující účel využití

jedná se o dopravní stavby a plochy sloužící dopravní vybavenosti a klidové dopravě,

a) přípustné

stavby silnic, místních komunikací a ploch bezprostředně spojených v souladu se zákonem č. 13/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů, dále cyklostezky a cyklotrasy, pěší a polní cesty,

b) nepřipustné

nepřipustné jsou stavby a zařízení v rozporu s bezpečností v dopravě,

c) podmíněčně přípustné

jsou stavby protihlukové ochrany, technická infrastruktura reklamní zařízení,

místní komunikace

Převažující účel využití

jedná se o komunikace určené pro provoz individuální automobilové dopravy a pro dopravní obsluhu,

a) přípustné

stavby místních komunikací, ploch bezprostředně spojených s dopravou na místních komunikacích, cyklistická doprava,

b) nepřipustné

nepřipustné jsou stavby a zařízení nesloužící obsluze území,

c) podmíněčně přípustné

je vedení technické infrastruktury,

zemědělské komunikace

Převažující účel využití

individuální automobilová doprava jedná se o komunikace určené pro zemědělská doprava, dopravní obsluha území, pěší,

a) přípustné

stavby místních komunikací, ploch bezprostředně spojených s dopravou na místních komunikacích,

rodinné bydlení s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad s chovem drobného domácího zvířectva nepřipustná - individuální automobilová doprava

c) podmíněčně přípustné

je vedení technické infrastruktury, cyklistických tras a stezek,

DŽ – doprava železniční

Převažující účel využití

jedná se o stavby a plochy železnice,

a) přípustné

stavby železnic, ploch bezprostředně spojených s železniční dopravou spojených,

b) nepřípustné

Nepřípustné jsou stavby a zařízení nesloužící železniční dopravě,

c) podmíněčně přípustné

Jsou stavby protihlukové ochrany, technická infrastruktura a stavby v ochranném pásmu dráhy,

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY §10

Převažující účel využití

jedná se o území se stavbami a zařízeními k obsluze území technickou infrastrukturou,

a) přípustné

stavby a zařízení k technické obsluze území, zejména koridory vedení technické infrastruktury, stavby provozních budov pro funkci a obsluhu nezbytné, zejména pracoviště dozoru, kontroly, údržby a zajištění provozu a ochrany včetně služebního bydlení nebo ubytování,

b) nepřípustné

Nepřípustné jsou stavby a zařízení nesloužící technické infrastruktuře. Liniové stavby technické infrastruktury umístěné v silniční síti (inženýrské sítě), pokud nejsou zřizovány pro potřebu silnice anebo pokud to prokazatelně nelze řešit jinak, nesmí být podélně umísťovány v tělese silnice,

c) podmíněčně přípustné

jsou stavby a zařízení, vyžadované k poskytování souvisejících služeb nebo specializované technické obsluhy, plochy pro výrobu energie tradiční i netradiční.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ - §13

plochy vodní a vodohospodářské

Převažující účel využití

jedná se o území, kde dominantní funkci mají vodní plochy, retenční nádrže a toky, stavby a zařízení vodohospodářské pro toky a plochy,

a) přípustné

činnosti přípustné jsou dány dle Vodního zákona 254/2001 Sb.,

b) nepřípustné

jsou stavby a činnosti v rozporu s body a) a c),

c) podmíněčně přípustné

jsou činnosti spojené s regulací toků a s rekreací. Podmínky stanoví Vodohospodářský orgán eventuálně Správa CHKO ČS na území CHKO ČS.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ §14

o – plochy orné půdy

Převažující účel využití

jedná se o území, kde dominantní je rostlinná zemědělská výroba,

a) přípustné

přípustné jsou plochy orných půd, dělicí plochy TTP, nelesní zeleně formou mezí a vsakovacích protierozních pasů,

b) nepřípustné

jsou stavby a činnosti v rozporu s body a) a c) a v rozporu se statutem CHKO ČS, na území CHKO ČS,

c) podmíněčně přípustné

podmínečně přípustná je změna orných půd na trvalé travní porosty převážně v kombinaci s pastevectvím při zachování druhovosti a s minimálním zastoupením původních orných půd

zejména v CHKO ČS. Podmínečně přípustné jsou nutné stavby pro obhospodařování orných půd, eventuálně pastvin formou přístřešků, stodol, seníků, napáječek, oplocení apod. Podmínečně přípustné jsou stavby ležící v II. zóně CHKO ČS. Podmínky jsou dány regulativy hospodaření v jednotlivých zónách,

I – louky, pastviny - trvalé travní porosty TTP

Převažující účel využití

jedná se o území, kde dominantní jsou louky a pastviny,

a) přípustné

přípustné jsou louky a pastviny, dělicí plochy nelesní zeleně formou mezí, suché poldry a jiná protierozní opatření,

b) nepřípustné

jsou stavby a činnosti v rozporu s body a) a c) a v rozporu se statutem CHKO ČS,

c) podmíněčně přípustné

Podmínečně přípustné jsou nutné stavby pro obhospodařování TTP, formou přístřešků, seníků, stodol, napáječek, oplocení apod. Podmínečně přípustné jsou stavby ležící v II. zóně CHKO ČS. Podmínky jsou dány regulativy hospodaření v jednotlivých zónách,

s – plochy sadů

Převažující účel využití

jedná se o plochy, kde jsou dominantní sady,

a) přípustné

přípustné jsou louky a pastviny, dělicí plochy nelesní zeleně formou mezí, protierozní opatření,

b) nepřípustné

jsou stavby a činnosti v rozporu s body a) a c),

c) podmíněčně přípustné

Podmínečně přípustné jsou nutné stavby pro obhospodařování ZPF, formou přístřešků, seníků, stodol, napáječek, oplocení apod.

PLOCHY LESNÍ §15

Is – Plochy lesní

Převažující účel využití

jedná se o území, kde dominantní roli hrají lesní pozemky,

a) přípustné

činnosti přípustné jsou stanoveny dle zákona 289/1995 Sb.,

b) nepřípustné

jsou stavby a činnosti v rozporu s body a) a c),

c) podmíněčně přípustné

Podmínečně přípustné jsou nutné stavby pro obhospodařování LPF.

PLOCHY PŘÍRODNÍ §16

p – plochy přírodní

Převažující účel využití

jedná se o přírodní plochy, ležící v II. Zóně CHKO České středohoří, (překryvné plochy),

a) přípustné

II. zóna CHKO ČS

V II. zóně výrazně převažují plochy trvalých travních porostů nad ornou půdou. Tento stav bude nadále udržován. U orné půdy bude vývoj směřován k tvorbě menších celků (do 10 ha), aniž by docházelo k jejich seskupování. Pro tyto plochy jsou optimální plodiny minimalizující plošnou erozi.

Přípustné jsou zejména činnosti, preferující extenzivní využívání krajiny a pastevectví s minimálním stupněm zornění,

b) nepřípustné

nepřípustné jsou veškeré činnosti narušující celistvost strukturálních prvků v II. zóně CHKO ČS,

c) podmíněčně přípustné

jsou činnosti sloužící pouze pro údržbu a obhospodařování zemědělského půdního fondu, drobné stavby pro provozování myslivosti apod., stavby technické infrastruktury cestovního ruchu a dopravy, podmínky stanoví Správa CHKO ČS.

zo – ostatní nelesní zeleň

Převažující účel využití

jedná se o přírodní plochy, nelesní zeleně tvořící strukturální a liniovou zeleň krajiny,

a) přípustné

Nelesní zeleň, plošná i liniová,

b) nepřípustné

Nepřípustné jsou veškeré činnosti a děje v rozporu se spojené s výrazným omezováním zeleně eventuálně činnosti v rozporu statutem chráněných území CHKO ČS v jižní části území,

c) podmíněčně přípustné

jsou stavby sloužící pouze pro údržbu a obhospodařování zemědělského a lesního půdního fondu stavby, liniové stavby technické.

ZV – veřejná zeleň

Převažující účel využití

jedná se o plochy s převažující funkcí parků, hřbitovů a další prostory přístupné každému bez omezení

a) přípustné

zeleň plošná, liniová, parková, pěší cesty a prostranství a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Území veřejné zeleně mohou být doplněna drobnými stavbami, vodními prvky a zpevněnými plochami.

b) nepřípustné

vše ostatní

c) podmíněčně přípustné

Podmínečně přípustné jsou stavby a zařízení propagační a reklamní, cyklostezky.

G) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

DOPRAVA

D1	MK mezi Z5a a Z5b
D2	MK mezi Z7c a P7c
D5	MK k Z15d
D6	Chodník mezi Z15b a Z15d
D7	MK k lok. Z7a,b

ENERGETIKA

WT 1	středotlaký plynovod Z5a, Z5b
------	-------------------------------

WT 2	středotlaký plynovod Z7a, Z7b
WT 3	středotlaký plynovod Z7c
WT 4	středotlaký plynovod Z7c
WT 5	středotlaký plynovod Z8
WT 6	středotlaký plynovod P13, Z14a
WT 7	středotlaký plynovod Z14a, ZP14b
WT 8	středotlaký plynovod Z14c
WT 10	středotlaký plynovod Z15c
WT 11	středotlaký plynovod Z15d
WT 12	sloupová trafostanice č. 11 včetně přípojky vysokého napětí Z5a, Z5b
WT 13	sloupová trafostanice č. 12 včetně přípojky vysokého napětí Z14c, P12
WT 14	venkovní vedení zvlášť vysokého napětí 400 kV tranzitní vedení

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

V1	Vodovodní řad k lok.č.4, 5a,b,18
V2	Vodovodní řad k lok.č.7a,b
V3	Vodovodní řad k lok.č.7c,d
V4	Vodovodní řad k lok.č.7c,d
V5	Vodovodní řad k lok.č.14a,b
V6	Vodovodní řad k lok.č.12
V9	Vodovodní řad k lok.č.15c
V10	Vodovodní řad k lok.č.15d
K1	Kanalizační řad k lok.č.4,5a,b,18
K2	Kanalizační řad k lok.č.7a,b
K3	Kanalizační řad k lok.č.7c,d
K4	Kanalizační řad k lok.č.7c,d
K6	Kanalizační řad k lok.č.13,14a
K7	Kanalizační řad k lok.č.14a,b,12
K9	Kanalizační řad – napojení Lelova
K10	Kanalizační řad k lok.č.15d
K11	Kanalizační řady v Lelově

Parcely VPS

PLYNOVODY

WT1 – 260/1,2, 191/2,4. WT2 – 245/3, 225, 319/1. WT3 – 245/1, 254/4, 1088. WT4 – 320/9, 4/1. WT5 – 48/5, 1091. WT6 – 1099/1. WT7 – 462, 1153, 1163, 1164/1. WT7- 462, 1153, 1163, 1164/1. WT8 – 583, 619/1,2,3, 1068/4. WT10 – 1121. WT11 – 724/1, 727/1

ELEKTR. VEDENÍ

WT12 – 260/1,3,5, 1150, 1155/1,2, 320, 171/6,9. WT14 – 170/17, 269/2,1, 1075/2, 195/1. WT13 – 619/4, 1068/4, 619/3

VODOVODY, KANALIZACE

V1, K1 – 266/4, 260/1,5,6, 1067/1,2,3, 191/9, 225/1. V2, K2 – 245/3, 531/3. V3, K3 – 245/1,4, 314/1. V4, K4 – 1089/2. K6 – 1099/1. V5 – 1153, 1163/1. V6 – 1160, 1106/11. K7 – 1106/11, 1160, 544/4, 1153. V7, K8 – 1068/4, 619/5,14,13,10,9. V9 – 200/7. K9 – 1115/3. V10 – 714/1. K10 – 872/4,5, 880/4,8. K11 – 1124/1, 1115/4, 1112/1, 93/6, 1057/1, 874/10, 872/1,2,3,3 1120.

DOPRAVA

D1 – 260/1. D2 – 245/1,4,, 1088, 245/26,. D3 – 1091, 48/16, 1092. D4 – 1159, 1160, 872/10,4,8, 724/1, 663/4, 1129/1, 1106/1, 659/1, 619/5,6,7,8,9,10, 1107/4,5, 689/1. D5 – 724/1. D6 – 872/1,2,3,4,7, 727/1.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ OPATŘENÍ

VPO1 – Koridor VR1

H) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

VPO2 – Lokální biokoridor LK1 - Žalany

I) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ULOŽENO PROVĚŘENÍ JEJICH ZMĚN ÚZEMNÍ STUDIÍ

- Územní studie lok.č.4, 5a, 5b včetně řešení technické a dopravní infrastruktury, zeleně, vazeb na stávající sídlo a krajinu.
- Územní studie lok.č.7c včetně řešení technické a dopravní infrastruktury, zeleně, vazeb na stávající sídlo a krajinu.
- Územní studie prostoru bývalého JZD včetně řešení technické a dopravní infrastruktury, zeleně, vazeb na stávající sídlo a krajinu.

Lhůta pro pořízení US, její schválení a vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti:

Do 31.12. 2013.

J) POČET LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČET VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÝCH

Územní plán Žalany obsahuje:

Textovou část – 19 stran A4

Grafickou část – výkresy v měřítku 1 : 5 000:

1 – Výkres základního členění – 1x A0

2 – Hlavní výkres -1x A0

3 – Veřejně prospěšné stavby – 1 x A1

ODŮVODNĚNÍ

1. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

a) Postup při pořízení územního plánu

Zastupitelstvo obce Žalany rozhodlo o pořízení územního plánu svým usnesením č. 4 ze dne 28.2. 2007.

Obecní úřad v Žalanech nemá pracovníky splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovacích činností, proto zastupitelstvo obce usnesením č. 99 ze dne 25.9. 2007 schválilo uzavření smlouvy o výkonu územně plánovacích činností pro pořízení územního plánu s fyzickou osobou tyto požadavky splňující – Ing.arch. Zdeňkou Táborskou.

Pro správný území obce s rozšířenou působností Teplice dosud nebyly pořízeny územně analytické podklady. Z tohoto důvodu byly v souladu s § 185 odst.3 stavebního zákona zpracovány průzkumy a rozborů řešeného území v rozsahu odpovídajícím územně analytickým podkladům.

Na základě průzkumů a rozborů vypracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh zadání, který byl projednán podle § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona. Návrh zadání byl jednotlivě zaslán krajskému úřadu, dotčeným orgánům a sousedním obcím, veřejnosti bylo projednávání zadání včetně poučení o lhůtách, ve kterých je možné podávat k návrhu zadání připomínky, oznámeno veřejnou vyhláškou. Návrh zadání byl vystaven v tištěné podobě po dobu 30 dnů na obecním úřadu, v elektronické podobě na internetových stránkách obce. Po uplynutí lhůt k podání připomínek veřejnosti, požadavků dotčených orgánů a podnětů sousedních obcí byl návrh zadání pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem upraven podle výsledku projednání. Upravené zadání bylo v souladu s § 47 odst. 4 stavebního zákona předloženo Zastupitelstvu obce Žalany, které ho svým usnesením č. 182/08 ze dne 10.7.2008 schválilo.

Na základě schváleného zadání byl zpracován návrh územního plánu. Návrh byl projednán podle § 50 stavebního zákona s krajským úřadem, dotčenými orgány a sousedními obcemi. V souladu s § 50 odst. 2 stavebního zákona bylo krajskému úřadu, dotčeným orgánům a sousedním obcím 15 dnů předem oznámeno místo a doba konání společného jednání o návrhu změny. Zároveň byly vyzvány k uplatnění svých stanovisek a připomínek ve lhůtě do 30 dnů ode dne společného jednání. Dílčí požadavky dotčených orgánů, uplatněné ve stanovené lhůtě byly do návrhu územního plánu zapracovány. Ze sousedních obcí neuplatnila žádná připomínky.

Upravený návrh byl v souladu s § 51 stavebního zákona spolu se Zprávou o projednání návrhu územního plánu předložen Krajskému úřadu Ústeckého kraje, odboru UPS k posouzení. Kladné stanovisko krajského úřadu bylo vydáno dne 1.6. 2009 pod č.j. 227/UPS/2009.

O upraveném a posouzeném návrhu územního plánu bylo zahájeno řízení podle § 52 stavebního zákona. Veřejnou vyhláškou bylo oznámeno místo a termín konání veřejného projednání, návrh byl v tištěné podobě vystaven k veřejnému nahlédnutí u pořizovatele, v elektronické podobě na internetových stránkách obce. Jednotlivě byl přizván dotčené orgány a sousední obce.

V souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotili výsledky projednání návrhu. Ze strany dotčených orgánů a sousedních obcí nebyla ve stanovené lhůtě uplatněna žádná stanoviska ani připomínky. Uplatněny byly 2 námítky dotčených osob a 2 připomínky (viz. samostatné kapitoly j) a k) textové části odůvodnění).

Pořizovatel v souladu s § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona přezkoumal návrh územního plánu z hledisek uvedených v odst. 4 a doplnil odůvodnění územního plánu o části uvedené v odst. 5 stavebního zákona.

Poté byl návrh územního plánu upravený podle vyhodnocení výsledků projednání spolu s jeho odůvodněním předložen v souladu s § 54 odst. 1 stavebního zákona Zastupitelstvu obce Žalany, které jej, jako orgán příslušný podle § 6 odst. 5 písm. c) stavebního zákona vydává v samostatné působnosti obce formou opatření obecné povahy po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu.

b) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem a souladu z hlediska koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

V rámci **Politiky územního rozvoje České republiky 2008** je území sídla Žalan součástí rozvojové oblasti Ústí nad Labem (OB6), kam spadá ORP Teplice. Rozvojová oblast představuje silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž převážná část má republikový význam. Podporujícím faktorem rozvoje je existující poloha na I. tranzitním železničním koridoru a připravovaném napojení na dálnici D8 Praha – Ústí nad Labem – SRN.

Úkolem pro územní plánování je řešit uspořádání krajiny mezi Ústím nad Labem a Teplicemi jako kvalitní společně užívaný prostor, propojující obě města. Tyto požadavky jsou v územním plánu respektovány.

Severovýchodní část území je zasažena koridorem vysokorychlostní trati VR 1. Dosavadní využití dotčeného území nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil prověřované budoucí využití.

Jsou respektovány požadavky na vytváření podmínek pro preventivní ochranu území před povodněmi dle PÚR kap.2 Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Platnou **územně plánovací dokumentací vydanou krajem** jsou 2. změny a doplňky ÚPN VÚC SHP schválené Zastupitelstvem Ústeckého kraje dne 12. 12. 2001, upravené ve smyslu ust. § 187 odst. 7 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). V této dokumentaci jsou vymezené plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury a ÚSES. V řešeném území se nenachází žádné stavby technické a dopravní infrastruktury vymezené ve 2. Z+D ÚP VÚC SHP.

V řešeném území jsou respektovány veškeré prvky nadregionálních a regionálních prvků ÚSES vymezené ve 2.Z+D ÚP VÚC SHP: nadregion. biocentrum NRBC 17 – Milešovka , region. biokoridor RK 569 – Bílina – Milešovka, na severu se dotýká řešeného území region. biocentrum RC 1341 – Bílina, region. biokoridor RK 565 – Bílina – Habří.

Z hlediska **širších územních vztahů** má obec bezprostřední vazby na sousední obce Rtně nad Bílinou, Bžany, Kostomlaty pod Milešovkou, Bořislav a Velemín. Tyto obce mají platné územně plánovací dokumentace, v územním plánu jsou navrhovaná řešení s nimi koordinována.

Doprava

Na území obce vedena silnice I. třídy, II. třídy a železnice. Původní silnice první třídy I/8 bude zachována a bude převedena do kategorie silnic druhé třídy jako silnice II/608.

Silnice II/258 je vedena ve směru od Rtně n. Bílinou, pokračuje zastavěnou částí obce a pokračuje dále do Kostomlat pod Milešovkou.

Katastrem obce je veden koridor určený pro výstavbu VR1. Koridor je vymezen pásmem 2x300 m na obě strany od osy a je v souladu s politikou ÚR ČR územně chráněn jako veřejně prospěšné opatření. Lze konstatovat, že základní systém vnějších silničních tahů a místních komunikací zůstane pro další časový horizont nezměněn a bude zachován.

Energetika, spoje

Venkovní vedení velmi vysokého napětí 220 kV má vzhledem k zásobování území elektřinou tranzitní charakter. Dle informací provozovatele (a.s. ČEPS) bude toto vedení v delším časovém horizontu zrušeno (do 20-ti let). Konečné rozhodnutí bude záviset na řešení nadnárodních problémů v oblasti zdrojů a přenosu elektřiny.

Západním okrajem řešeného území bude procházet venkovní vedení zvláště vysokého napětí 400 kV, které bude propojovat rozvodnu Chotějovice a nový elektrárenský zdroj v Úžíně.

Vodní hospodářství

Územím prochází trasa průmyslového vodovodu. Sídla řešeného území jsou zásobována z vlastních zdrojů, splašková kanalizace je svedena na čistírnu odpadních vod v Žalanech.

c) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

V souladu s cíli územního plánování, které stanoví § 18 stavebního zákona, vytváří územní plán předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Při respektování podmínek ochrany a

vytváření příznivého životního prostředí a ochrany hodnot přírodních umožňuje vyvážený hospodářský rozvoj obce a vytváří podmínky pro soudržnost společenství obyvatel obce. Koncepce územního plánu preferuje především transformaci a doplnění stávající urbanistické struktury. Územní plán koordinuje zájmy soukromé a veřejné především návrhem zastavitelných ploch v rozsahu umožňujícím výstavbu pro nezbytný rozvoj obce, který však zcela respektuje nesporné přírodní hodnoty Chráněné krajinné oblasti České středohoří.

Během celého procesu pořizování územního plánu byly vykonávány činnosti, které jsou jako úkoly územního plánování stanoveny v § 19 stavebního zákona, výsledný územní plán naplňuje požadavky na úkoly územního plánování a na udržitelný rozvoj území.

d) Vyhodnocení územního plánu z hlediska souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích předpisů

Jak vyplývá z ostatních kapitol tohoto odůvodnění, splňuje územní plán požadavky stanovené stavebním zákonem a prováděcími předpisy.

Je zpracován v souladu s cíly a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona, splňuje požadavky na obsah územního plánu stanovené v § 43 stavebního zákona a v příloze č. 7 prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Rovněž splňuje požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

V souladu s § 158 stavebního zákona byl zpracován fyzickými osobami, které mají oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (zpracování ÚPD) podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Při pořizování změny bylo postupováno v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a vyhláškou č. 500/2006 Sb, jak je podrobně uvedeno v kapitole a) textové části odůvodnění.

e) Vyhodnocení územního plánu z hlediska souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů

Ve všech fázích projednávání územního plánu – při projednávání návrhu zadání, při společném jednání o návrhu podle § 50 stavebního zákona i v řízení o návrhu podle § 52 stavebního zákona, byly dotčené orgány ve lhůtách stanovených v těchto ustanoveních stavebního zákona vyrozumívány o projednávání, vyzývány k uplatnění požadavků a stanovisek a upozorňovány na skutečnost, že k později uplatněným stanoviskům se nepřihlíží. Požadavky uplatněné ve stanoviscích uplatněných ve stanovených lhůtách byly akceptovány a doplněny do zadání a poté i do řešení územního plánu. K řešení rozporů v průběhu projednávání nedošlo.

f) Vyhodnocení splnění zadání

Pro správní území obce s rozšířenou působností Teplice dosud nebyly pořízeny územně analytické podklady. Z tohoto důvodu byly v souladu s § 185 odst.3 stavebního zákona zpracovány průzkumy a rozborů řešeného území v rozsahu odpovídajícím územně analytickým podkladům.

Požadavky na řešení územního plánu vyplývající z průzkumů a rozborů byly zpracovány do zadání a následně do řešení územního plánu:

- Využít potenciálu území obce pro rozvoj podnikání, bydlení, rekreace. Je splněno návrhem nových ploch pro bydlení, podnikání, občanskou vybavenost.
- Provéřit možnosti využití nevyužitých areálů po bývaném JZD, Vodních stavbách, SÚS. Je splněno návrhem regulativů funkčního využití území.
- V areálu Vodních staveb počítat i s požadavkem na zachování pro školské a výrobní účely a využít zbytek areálu pro výrobu, služby atd. Je splněno.
- Po doplnění strukturní zeleně a zlepšení propustnosti území v severní části, má území jako celek možnost stát se harmonicky využívanou krajinou okraje Českého středohoří. Je řešeno.

- V nadměrně zemědělsky využívané severní části území podpořit obnovu strukturní zeleně krajiny včetně obnovy prostupnosti krajiny. Je řešeno.
- Plocha bývalé sběrný odpadů (skládky) je uvolněna pro jiné využití. Je splněno.
- V souvislosti s novou zástavbou mohou být provedeny zásahy do sídelní zeleně. Je řešeno.
- Pro neobhospodařované sady a opuštěné pastviny by bylo (pokud možno) dobré podpořit extenzivní zemědělské využívání. Je řešeno.
- Obecně lze navrhopvat pouze taková řešení, která nenaruší retenční schopnost území a nezvýší erozní ohrožení. Je splněno.
- Do části areálu bývalé Farmy Žalany je (v případě zájmu vlastníka) možné umístit jen takovou živočišnou výrobu, která nebude zhoršovat žádnou ze složek životního prostředí v sídle. Žalany. Jako vhodnější se však jeví nezemědělské využívání (drobná výroba, služby, bydlení). Je splněno v rámci regulativů funkčního využití území.
- Prověřit záměr na umístění fotovoltaické elektrárny. Tato byla již realizována, v územním plánu je vyznačena jako stávající stav.
- Obslužné místní komunikace, napojující lokality výstavby rodinných domů a objektů vybavenosti napojit na stávající systém místních komunikací a omezit počet napojení na průtahové úseky silnic. Je řešeno.
- Odstranit směrovou závalu na silnici druhé třídy II/258. Je řešeno.
- Obnovit původní cesty v Žalanech ke škole a ve směru na Velvěty. Je řešeno.
- Zachovat funkčnost stávajících lesních a polních cest. Je řešeno.
- Podporovat rozvoj rekreace pohybové, pobytové a rekreační vybavenosti – turistika, cykloturistika, hipoturistika, ubytovací a stravovací zařízení v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Je splněno v rámci regulativů funkčního využití území.
- Pro bytovou výstavbu přednostně využít pozemky v zastavěném území sídel, prověřit pro tyto účely pozemky v přímé návaznosti na zastavěné území, zvláště poblíž centra Žalan a školy, mezi stanicí ČD a silnicí I/8, mezi Žalany a Starosedly, v jihovýchodní části s ohledem na limity využití území : vysoká hodnota ZPF, poddolování, CHKO České středohoří. Je splněno.
- V Černčicích prověřit možnost minimální výstavby rodinných domů nebo rekreačních objektů navazujících na sídlo, uzavírajících urbanistický celek. Možnost rozvoje zemědělského hospodaření, agroturistiky, rekreační vybavenosti v souladu s požadavky Správy CHKO České středohoří. Je splněno, po projednání se nenavrhuje žádná nová výstavba mimo zastavěné území sídla.

Územní plán je v souladu se schváleným zadáním.

g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Rozvoj sídel Žalan a Lelova je navržen formou výstavby lokalit rodinných domů s funkčním využitím bydlení venkovského typu. Tyto lokality většinou navazují na zastavěné území sídla.

V sídle Černčice se nenavrhuje žádný rozvoj mimo zastavěné území sídla.

Plochy pro podnikání, drobnou výrobu, služby jsou lokalizovány ve stávajících areálech Vodních staveb, SÚS, poblíž centra Žalan. Smíšené plochy obytné, drobného podnikání, případně drobné zemědělské výroby a vybavenosti kategorie území smíšeného obytného jsou lokalizovány v areálu bývalého JZD a na nově vymezené ploše v návaznosti na stávající výrobní areály v Žalanech – lok.č.P9.

Mimo zastavěné území jsou situovány lokality č.18 – území smíšené obytné navazující na navrhovanou lokalitu v ÚPO Bžany.

Plocha pro sportovní využití je situována v prostoru bývalé skládky za tratí.

Plocha pro občanskou vybavenost je situována do prostoru mezi silnicemi I/8, II/258 a trať.

Podnikání, drobná nerušící výroba, služby, občanská vybavenost může být součástí obytného území v souladu s regulativy využití území, jeho limity a hodnotami.

Rozvoj území je doplněn o plochy veřejné a izolační zeleně mezi navrhovanými lokalitami 5a, 5b a silnicí I/8, mezi lok.č.7a, 7b, u vjezdu do Žalan na jižním okraji a na jižním okraji Lelova v návaznosti na lokalitu č.15c.

Zahrádky jsou navrženy na jižním okraji Žalan v návaznosti na lokalitu č.14c.

Komunikační napojení je navrženo systémem místních komunikací s napojením na stávající silnice a místní komunikace, případně rozšířením stávajících místních komunikací.

Řešené území okrajově protíná trasa vysokorychlostní tratě – VR 1.

Technická infrastruktura je řešena napojením na stávající řady a sítě, jejich rozšířením do Lelova a k navrženým lokalitám výstavby.

Ochrana hodnot území

Řešenými plochami nejsou dotčeny žádné nemovité kulturní památky ani přírodní hodnoty.

Návrhem dochází k záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany, značný rozvoj sídla bude i zásahem do krajinného prostředí. Rozvoj se týká pouze IV.zóny CHKO. Původní zástavba sídel bude zachována, případně zlepšena využitím stávajícího částečně nefunkčního areálu JZD, SÚS v Žalanech. Charakter nové zástavby by se měl co nejvíce přizpůsobit charakteru původní zástavby a krajiny, proto je požadováno zpracování územních studií pro rozsáhlé celky nové zástavby ve vazbě na sídlo a krajinu.

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce je založena na vytvoření kompaktních urbanistických celků sídel Žalan a Lelova s respektováním limitů a hodnot daného území. Návrhem dochází k propojení Žalan a Starosedel v jeden urbanistický celek. Jádrem sídel zůstávají jejich centra - návsi a původní zástavba. Urbanistický rozvoj převážně rodinných domů navazuje na současnou obytnou zástavbu se zahradami, s bydlením se počítá i v areálu bývalého JZD. Vně kompaktní zástavby je navrhovaná lokalita pro podnikání – č.18, ta navazuje na rozvojovou plochu v sousedící obci Bžany. V sídle Černice se nenavrhuje žádný plošný rozvoj.

Prvky dopravní infrastruktury doplňují urbanistické řešení rozvojových lokalit tak, aby každá z lokalit byla dopravně napojena na stávající komunikační síť. Návrh dopravní sítě zajišťuje prostupnost územím.

V ozelenění sídel dominuje zeleň soukromá.

Akceptovány jsou stávající plochy veřejné zeleně:

v obci Žalany:

- Parková úprava u kapličky sv. Fabiána a Šebestiána
- Parková úprava u památníků proti kapličce
- Úprava u bytového domu
- Parková úprava vedle koloniálu
- Úprava před obecním úřadem,
- Konifery u parkoviště před podnikem „Česká okna“
- Úprava před plotem bývalé
- Zahrada bývalé školy
- Úprava u Žalanského potoka s drobnou vodní nádrží,
- Dětské hřiště v parkové úpravě se vzrostlými stromy
- Zahrada u školy, vzrostlé stromy, keře, zatravnění, hřiště

v Lelově:

- Úprava před dřevozpracujícím podnikem
- Úprava u kapličky

v Černčicích:

- Úprava u kapličky

Návrh vkládá nové plochy veřejné zeleně:

- Ozelenění doprovodu komunikace E55 v prostoru budoucí zástavby rozvojových ploch Z5a,b.
- Ozelenění místní komunikace mezi rozvojovými lokalitami Z7a, Z7b.
- Veřejná zeleň u vjezdu do Žalan na jižním okraji – Z21.
- Veřejná zeleň na jižním okraji Lelova v návaznosti na lokalitu č.15c – Z22.

NÁVRH NOVÝCH PLOCH

Lok.	název lokality	Výměra /ha/	čistá v. /m ² /	RD	limity
Funkce bydlení - BV					
Z5a1.et.	u nádraží	3,55	35479	20	OP sil, železnice, OP přírodních léčivých zdrojů, poddol.úz.
Z5b2.et.	dtto	5,66	56635	40	OP sil, železnice, OP přírodních léčivých zdrojů, poddol.úz.
	Celkem u nádraží			60	
Z7a	Žalany - u SÚS	0,37	3703	1	OP silnice, podd.úz.
Z7b	podél bývalé I/8 k Bžanům	1,45	14520	10	Podd.úz.
P7c1.et.	- naproti škole	2,05	20543	18	STL plyn, podd.úz.
Z7c2.et.	- naproti škole	2,06	20606	12	STL plyn, podd.úz.
Z7d	- sever	0,85	8579	2	OP sil, STL plyn, podd.úz.
	Celkem severozápad			43	
Z8	Pod panelkou - nad ČOV	0,24	2382	2	VN, vodovod, CHKO, podd.úz.
P10	Bývalá škola	0,29	2900	1	VN, CHKO, podd.úz.
Z11	Mezi Žalany a Starosedly	1,58	15804	12	
P12	Starosedly – u viad. I/8	0,17	1788	1	OP žel., CHKO
Z14a	Starosedly–JZ–nad tratí	1,19	11878	7	OP žel., CHKO
Z,P14b	dtto 2 – pod tratí	2,99	29968	20	OP žel., CHKO
Z14c	dtto 3 - u silnice I/8	1,72	17237	12	VVN, OP sil., vodovod, CHKO
	Celkem Starosedly-východ			55	
	CELKEM ŽALANY			158	
Z15b	Lelov - severozápad	0,81	8074	3	VVN, OP sil., CHKO, podd.úz., pěší–D6
Z15c	Lelov - jihozápad	1,34	13446	12	CHKO. Horní 1/3 bude zařazena jako veřejná zeleň.
Z15d	Lelov severovýchod	2,05	20470	18	VVN, OP vod.zdrojů, CHKO, pěší–D6. Umístění RD bude výše po svahu, níže zahrady, pro postupný přechod volné krajiny do zástavby.
	CELKEM LELOV			33	
Další funkce					
Z2	bývalá skládka – sport - SP	2,14	21399		OP žel., sil.,VN, podd.úz.
Z,P4	mezi křižovatkou a tratí obč. vybavenost - OV	1,18	11762		OP sil., žel., STL plyn, podd.úz.
P9	Bydlení + podnikání - SO	1,64	16369	2	VN, telek.kabel, CHKO, podd.úz.
P13	Areál bývalé JZD - SO	4,94	49367	10	CHKO, podd.úz.
Z16	Zeleň izolační - ZO	1,03	10324		OP přírodních léčivých zdrojů
Z17	Zeleň veřejná - ZV	0,09	912		OP přírodních léčivých zdrojů
Z18	U Bžan – bydl.+podn.- SO	2,35	23528		OP sil.
Z20	Zahrady - zz	0,36	3649		OP sil.
Z21	Zeleň veřejná - ZV	0,55	5531		
Z22	Zeleň veřejná - ZV	0,77	7714		
D1	MK mezi Z5a a Z5b	0,13	1325		
D2	MK mezi Z7c a P7c	0,33	3322		
D5	MK k Z15d	0,12	1230		
D6	Chodník mezi Z15b a Z15d	0,06	605		
D7	MK k lok. Z7a,b	0,08	753		

P-plochy přestavby, Z- zastavitelné plochy, CHKO – chráněná krajinná oblast (České středohoří),

OP – ochranné pásmo, podd.úz. – poddolované území, sil. – silnice, žel. – železnice, VN(VVN) – el. vedení vysokého (velmi vysokého) napětí, STL plyn – středotlaký plynovod, SO – území smíšené obytné, FE – fotovoltaická elektrárna, ZV – zeleň veřejná, ZO – zeleň ostatní

ETAPIZACE VÝSTAVBY

Do 2. etapy výstavby je zařazena lokalita č.Z5b – možná výstavba po naplnění lokality č. Z5a a lokalita č. Z7c – možná výstavba až po naplnění lokality č. P7c.

KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Návrh dopravního řešení vychází z výsledků průzkumu a z podkladů a požadavků obce. Konkrétní návrh dopravního řešení požadavky obce zohledňuje a v územním plánu je uplatňuje.

Silniční síť

Na katastru obce Žalany je zastoupena kategorie silnic I. II. a III. třídy. Silnice I. třídy I/8 je v návrhu převedena do kategorie silnic II. třídy jako II/608 a to v souvislosti s dokončením dálnice D8, která je ve fázi výstavby. Na silnici druhé třídy II/258 je navržena drobná úprava směrového oblouku v místě křižovatky s komunikací do lokality č. 8. Nové úseky dalších silnic se v území nenavrhují.

Síť místních komunikací

Všechny plochy určené pro výstavbu mají navrženy přístupové komunikace.

V územním plánu je navrženo:

- Obslužná místní komunikace zpřístupňující lokality č.5a-b – D1.
- Slepá obslužná místní komunikace, zpřístupňující lokality č.7a-b – D7.
- Obslužná místní komunikace zpřístupňující lokality č.7c, 7d s vazbou na obnovenou cestu do Velvět – D2.
- Rozšíření cesty a úprava její trasy (celková rekonstr. a zpevnění) zpřístupňující lokalitu č.8 – D3.
- Rozšíření cesty a úprava její trasy (celková rekonstrukce a zpevnění) zpřístupňující lokality za tratí č. 15a č. 19 – D4.
- Slepá obslužná místní komunikace, zpřístupňující lokalitu č.15d – D5.
- Obnovení cesty do Velvět – je v katastru.

Plochy železniční dopravy

Samostatné plochy a objekty železniční dopravy nejsou v územním plánu navrženy. Na území obce zasahuje v její okrajové východní části vysokorychlostní trať VR1. Trať je vymezena koridorem o šířce 2x300 m a je v souladu s politikou ÚR ČR územně chráněn jako veřejně prospěšné opatření.

Plochy klidové dopravy

Samostatné plochy klidové dopravy nejsou v dopravní části územního plánu navrženy. Odstavování a parkování vozidel je na pozemcích určených pro výstavbu rodinných domů a objektů vybavenosti.

Pěší turistické trasy, cyklotrasy

V lokalitě č. 15b a 15d resp. mezi nimi je navržen chodník – D6.

V územním plánu nejsou nové pěší turistické trasy navrženy, stávající zůstávají zachovány. V řešeném prostoru obce nejsou navrženy cyklistické trasy.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

ENERGETIKA A SPOJE

Doporučená energetická koncepce řešeného území

Doporučená energetická koncepce sídel Žalany a Lelov včetně rozvojových ploch je založena na dodávkách elektřiny a zemního plynu z centrálních zdrojů, přičemž elektřina je vyráběna z domácích primérních zdrojů a zemní plyn je dovážen ze zahraničí (prakticky 100% závislost ČR). Zemního plynu bude v plynofikovaném území využito pro vaření, ohřev užitkové vody a vytápění. Rostoucí ceny energií způsobují návrat k využívání hnědého uhlí v lokálním vytápění. Tento jev má negativní důsledky v době teplotních inverzí, kdy dochází ke snížení kvality přízemní vrstvy atmosféry. Využívání hnědého uhlí bude podmíněno instalací ekologického kotle.

Energetická koncepce sídel Žalany a Lelov a navržených rozvojových ploch je založena zásadně na dvojcestném zásobování energiemi a to :

- elektřina + zemní plyn
- elektřina + ekologická paliva nezávislá na sítích (nelze předpokládat 100%-ní plynofikaci objektů, využití biomasy, kapalných uhlovodíků, nízkosíraté lehké oleje)

Případné jednocestné zásobování (pouze elektřina) objektů je možné pouze tam, kde to umožní kapacita elektrorozvodných sítí, druh vytápění určí dodavatel elektřiny.

Energetická koncepce sídla Černčice bude založena na dodávkách elektřiny a ekologických paliv. Případná volná kapacita sekundárních elektrických rozvodů může být využita pro vytápění. Topný systém určí dodavatel elektřiny. V tomto sídle nejsou navrhovány žádné rozvojové plochy.

Rozptýlená zástavba umožňuje využívání sluneční energie pro ohřev užitkové vody a vytápění v nízkoteplotních systémech na začátku a konci topného období. Navržená koncepce umožní i využívání ostatních obnovitelných zdrojů energie (geotermální energie, tepelná čerpadla všech druhů).

Doporučená energetická koncepce rozvojových ploch

Energetická koncepce rozvojových ploch je uvedena v předešlém odstavci. Dostupnost jednotlivých energetických médií a orientační nároky na jejich odběr jsou uvedeny v tabulce.

označ. plochy	výstavba	elektřina		zemní plyn		poznámka
		kVA	MWh	m3/hod	tis. m3/rok	
	Žalany					
Z2	bývalá skládka - sport, zeleň, podnikání	10	7	11	18	odhad
4	mezi křižovatkou a tratí vybavenost, podnikání	10	7	11	18	odhad
Z5a - 1.etapa	20 RD - u nádraží	40	28	40,8	73,6	
Z5b - 2.etapa	40 RD - u nádraží	80	56	75,5	147,2	
Z7a	1 RD – Žalany, u SÚS	2	1,4	2,7	3,7	
Z7b	10 RD - podél bývalé silnice I/8 k Bžanům	20	14	21	36,8	
P7c -1.etapa	18 RD - naproti škole 1	36	25,5	37,1	66	
Z7c - 2.etapa	12 RD - naproti škole 1	24	16,8	25,8	44	
Z7d	2 RD - sever	4	2,8	5,1	7,3	
Z8	2 RD - pod panelkou	4	2,8	5,1	7,3	
P9	2 RD - podnikání + bydlení	4	2,8	5,1	7,3	
P10	1 RD - bývalá škola	2	1,4	2,7	3,7	
Z11	12 RD - mezi Žalany a Starosedly	24	16,2	25,8	44,1	
P12	1 RD – Starosedly, u viaduktu I/8	2	1,4	2,7	3,7	
P13	10 RD - areál bývalé JZD	20	14	21,9	36,9	
Z14a	7 RD - Starosedly–jihozáp,nad tratí	14	9,8	15,9	25,7	
Z,P14b	20 RD - dtto 2, pod tratí	40	28	40,8	73,6	
Z14c	12 RD - dtto 3, u silnice I/8	24	16,2	25,8	44,1	
Z18	U Bžan, 1 RD + podnikání	5	4	0	0	vytápění nezávislé na sítích
	celkem Žalany	365	254,8	375,8	661	
	Lelov					
Z15b	3 RD – Lelov, severozápad	6	4,2	7,4	11	
Z15c	12 RD – Lelov, jihozápad	24	16,2	25,8	44,1	
Z15d	18 RD - Lelov severovýchod	36	25,2	37,1	66,2	

	celkem Lelov	66	45,6	70,3	121,3	
	celkem řešené území	433	301,8	444,4	786,4	

údaje v kVA představují podíl výkonu na transformátoru

Návrh elektrorozvodného systému

Koncepce zásobování elektřinou je navržena s ohledem na minimalizaci výstavby venkovního vedení vysokého napětí a trafostanic VN/NN. Navržené řešení (a jakékoliv jiné) je spojeno s technickým stavem a kapacitou sekunderních rozvodů nízkého napětí (územní plán neřeší). Jak již bylo uvedeno výše, navrhuje se strojní propočet sítě, který bude optimalizovat technické i ekonomické hledisko rozšíření elektrofikace.

Rozvojové plochy si vyžádají instalaci cca 450 kVA transformačního výkonu vn/nn, což odpovídá výstavbě nových trafostanic, případně zkapacitnění stávajících (rekonstrukce trafostanic s možností osazení 2 transformátory).

Nově vybudovaná trafostanice TS č.11 (včetně vn přípojky) bude zásobovat rozvojové plochy č. Z5a, Z5b (60 RD + OV). Druhá nově vybudovaná trafostanice TS č.12 bude zásobovat plochy č. Z14c, P12 (13 RD). Výstavba obou trafostanic s přípojkami vysokého napětí jsou zařazeny mezi veřejně prospěšné stavby (WT 12, WT 13).

Rozvojová plocha č.2 (podnikání) je určena pro komerční využití. V případě vyšších instalovaných výkonů bude postavena nová trafostanice včetně krátké přípojky.

Řada rozvojových ploch se nachází v atrakčním obvodu stávajících trafostanic. Tyto trafostanice budou osazeny transformátory vyšší výkonové řady, nebo bude provedena jejich rekonstrukce s možností osazení 2 transformačními jednotkami. Jedná se o tyto trafostanice :

<i>trafostanice</i>	<i>číslo rozvojové plochy</i>	<i>výstavba</i>
TS č.2	P9, Z8	4 rodinné domky
TS č.3	Z7a, Z7b, Z7c	55 rodinných domků
TS č.4	P13, Z14a, ZP14b	37 rodinných domků
TS č.5	Z11	12 rodinných domků
TS č.6	15b, 15c, 15d	33 rodinných domků, OV

Západním okrajem řešeného území bude procházet strategické vedení zvlášť vysokého napětí 400 kV, pomocí kterého bude vyveden výkon z nově připravované výstavby elektrárny Úžín do rozvodny Chotějovice. Tato stavba je zařazena mezi veřejně prospěšné stavby (WT 14) a je uvedena v „Politice rozvoje ČR“.

Návrh plynofikace

Rozvoj řešeného území bude vyžadovat zvýšení hodinového příkonu o cca 450 m³. Stávající regulační stanice napájí také obce Bořislav a Rtně n.B. Pokud nebude stačit stávající výkon regulační stanice (1200 m³/hod.), bude nutné instalovat výkonnější technologii. Tato záměna se nedotkne nároků na území.

Navrhuje se rozšíření středotlaké sítě k rozvojovým plochám. Jedná se celkem o 11 plynovodních řadů, které jsou veřejně prospěšnými stavbami. Jejich přehled a pro jaké rozvojové plochy jsou určeny, je uveden níže v tabulce.

Stávající stav energetické a spojové infrastruktury

Stávající stav energetické infrastruktury je podrobně popsán v průzkumech. Pro lepší orientaci ve výkresové části je uveden přehled trafostanic vn/nn a regulační stanice plynu.

<i>číslo</i>	<i>název trafostanice</i>	<i>druh TS</i>	<i>určení TS</i>
	Žalany		
1	Vodohospodářské stavby	příhradová	průmyslová
2	Prodejna	příhradová	distribuce
3	Škola	příhradová	distribuce

4	JZD	příhradová	průmyslová
5	Obec	sloupová	distribuce
	Lelov		
6	Obec	příhradová	distribuce
	Černčice		
7	Obec	věžová	distribuce

<i>název regulační stanice plynu</i>	<i>určení regulační stanice</i>
VTL RS SČP Žalany	distribuční

Spoje Telekomunikace

Ve všech třech sídlech je místní telekomunikační síť po rekonstrukci a plně pokrývá požadavky obyvatelstva a ekonomického sektoru. V sídlech Žalany a Černčice je síť uložena v zemi a v Lelově je řešena jako venkovní. Telefonní ústředna a veřejná telefonní stanice se nachází v Žalanech.

Rozvoj stávající sítě do navržených rozvojových ploch bude řešen jako kabelový, uložený v zemi. Konfigurace rozvoje sítě bude řešena v dalších stupních projektové dokumentace (umístění soustředovacích bodů, případně koncentrátorů). Nové rozvojové plochy si vyžádají realizaci 338 telefonních přípojek.

V tabulce je uveden počet rezerva telefonních přípojek pro jednotlivé rozvojové plochy.

<i>označ. plochy</i>	<i>výstavba</i>	<i>počet přípojek</i>
	Žalany	
Z2	bývalá skládka - sport, zeleň, podnikání	4
4	mezi křižovatkou a tratí vybavenost, podnikání	4
Z5a - 1.etapa	20 RD - u nádraží	32
Z5b - 2.etapa	40 RD - u nádraží	64
Z7a	1 RD – Žalany, u SÚS	2
Z7b	10 RD - podél bývalé silnice I/8 k Bžanům	16
Z7c -1.etapa	15 RD - naproti škole 1	29
Z7c -2.etapa	15 RD - naproti škole 1	19
Z7d	2 RD - sever	3
Z8	2 RD - pod panelkou	3
P9	2 RD - podnikání + bydlení	4
P10	1 RD - bývalá škola	2
Z11	12 RD - mezi Žalany a Starosedly	19
P12	1 RD – Starosedly, u viaduktu I/8	2
P13	10 RD - areál bývalé JZD	16
Z14a	7 RD - Starosedly–jihozáp.,nad tratí	11
Z,P14b	20 RD - dtto 2, pod tratí	32
Z14c	12 RD - dtto 3, u silnice I/8	19
Z18	U Bžan, 1 RD + podnikání	2
	celkem Žalany	285
	Lelov	
Z15b	3 RD – Lelov, severozápad	5
Z15c	12 RD – Lelov, jihozápad	19

Z15d	18 RD - Lelov severovýchod	29
	celkem Lelov	53
	celkem řešené území	336

Další telekomunikační možnosti umožňuje neustálý rozvoj sítí GSM (bezdrátové telefony), síť internetu a satelitní technika.

Územím prochází dálkový telekomunikační kabel, jeho trasa je zakreslena v grafické příloze.

Televizní a rozhlasový program

Televizní signál veřejně právních stanic je přijímán v řešeném území v dostatečné kvalitě. Další možnosti nabízí satelitní vysílání a síť internetu.

Přijímání rozhlasového signálu veřejně právních rozhlasových stanic v pásmech SV, DV a VKV II je v řešeném území na dobré úrovni.

Radioreléové trasy

Jihovýchodní částí řešeného území prochází radioreleová trasa provozovaná a.s. České radiokomunikace.

Omezení navržených rozvojových ploch stávající energetickou a spojovou infrastrukturou

<i>lokalita</i>	<i>funkce rozvojové plochy</i>	<i>omezení</i>
Z2	bývalá skládka - sport, zeleň, podnikání	ochranné pásmo venkovního vedení vn (7 m od krajního vodiče)
Z7b	10 RD - podél bývalé silnice I/8 k Bžanům	ochranné pásmo telekomunikačního kabelu (1,5 m na obě strany)
P7c – 1.etapa	18 RD - naproti škole 1	ochranné pásmo stl plynovodu (1 m na obě strany)
P9	2 RD - podnikání + bydlení	ochranné pásmo venkovního vedení vn (7 m od krajního vodiče), ochranné pásmo telekomunikačního kabelu (1,5 m na obě strany)
ZP14b	20 RD - dtto 2, pod tratí	ochranné pásmo venkovního vedení vn (7 m od krajního vodiče)
Z14c	12 RD - dtto 3, u silnice I/8	ochranné pásmo venkovního vedení vvn (15 m od krajního vodiče)
Z15b	5 RD – Lelov, severozápad	ochranné pásmo venkovního vedení vvn (15 m od krajního vodiče)
Z15d	10 RD - Lelov severovýchod	ochranné pásmo venkovního vedení vvn (15 m od krajního vodiče)

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Řešení nově zařazených lokalit v návrhu územního plánu sídelního útvaru obce Žalany podstatným způsobem nemění původní řešení. Na původní řešení plynule navazuje a již navrženou koncepci vodohospodářské problematiky rozvíjí o nové oblasti. Současně podtrhuje důležitost návrhu opatření zapracovaných v původním řešení návrhu vodovodního a kanalizačního systému. Návrh je řešen v souladu se zpracovaným „Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje“ (PRVKÚK).

Společné zásady pro všechny lokality

Odtokové poměry

Žádná ze zájmových lokalit není ohrožována záplavami a současně jimi neprochází žádná vodoteč. Terén je přirozeně svažité, a nová výstavba bude respektovat jeho charakter. Dešťové vody z nově zpevněných ploch budou zachytávány do dešťových nádrží a budou likvidovány na místě dopadu (vsak, zálivka, druhotné využití apod.). nebo budou vypouštěny do nové dešťové kanalizace, eventuálně je bude možno vypouštět přímo do potoka.

Zásobování pitnou vodou

Pro zásobování zájmových lokalit pitnou vodou jsou stávající vodovodní řady dostatečně kapacitní. Pro všechny lokality je zdrojem pitné vody je vodojem Žalany. Vodovod bude současně plnit i požární funkci, musí však být opatřen odběrnými objekty (hydranty) ve smyslu ČSN 73 08 73.

Nárůst počtu obyvatel připojených na obecní vodovodní systém vyvolá nutnost rozšíření kapacity stávajících vodních zdrojů.

V Černčicích je systém je zásoben vodou z místního prameniště. Kvůli vyššímu stáří a špatnému fyzickému stavu vyžaduje obecní vodovod rekonstrukci. Její návrh dosud není projekčně zpracován a vzhledem k převážnému využití stávající zástavby na rekreační objekty se s ní ani neuvažuje.

Odkanalizování

Pro odvádění splaškových odpadních vod ze zájmových lokalit jsou stávající kanalizační sběrače dostatečně kapacitní. Splaškové odpadní vody budou odváděny obecním kanalizačním systémem až do obecní čistírny splaškových odpadních vod. Odpadní vody nekomunálního charakteru nemohou být do této kanalizace zaústěny.

Nárůst počtu obyvatel připojených na obecní kanalizační systém vyvolá nutnost rozšíření kapacity stávající ČOV.

V Černčicích neexistuje žádný kanalizační systém a vzhledem k výše uvedenému se neuvažuje ani s jeho výstavbou.

Řešení jednotlivých lokalit

- Lokalita 2 – Bývalá skládka – sport, zeleň

Tyto lokality nebudou vyžadovat zásobení pitnou vodou ani odkanalizování.

- Lokalita 4 – Mezi křižovatkou a tratí – vybavenost, zeleň, RD

Zásobování pitnou vodou

Zásobování této lokality bude zajištěno napojením na stávající vodovodní řad, který se nachází východně od hranice řešené plochy.

Odkanalizování

Odvádění a likvidace splaškových odpadních vod z této lokality, bude-li nějaké, bude zajištěno novou domovní ČOV se vsakováním vyčištěných vod přímo v řešené ploše.

- Lokalita 5a – U nádraží – 20 RD
- Lokalita 5b – U nádraží – 40 RD

Zásobování pitnou vodou

Zásobování těchto lokalit bude zajištěno novým vodovodním řadem napojeným na stávající vodovodní řad, který se nachází východně od řešené plochy.

Odkanalizování

Odvádění a likvidace splaškových odpadních vod z těchto lokalit bude zajištěno novým kanalizačním sběračem napojeným na stávající kanalizační sběrač, který prochází východně od řešené plochy.

- Lokalita 7a – Žalany – u SÚS – 1 RD

Zásobování pitnou vodou

Zásobování této lokality bude zajištěno novým vodovodním řadem napojeným na stávající vodovodní řad, který se nachází východně od řešené plochy.

Odkanalizování

Odvádění a likvidace splaškových odpadních vod z této lokality bude zajištěno novým kanalizačním sběračem napojeným na stávající kanalizační sběrač, který prochází východně od řešené plochy.

- Lokalita 7b – Žalany – podél bývalé I/8 k Bžanům - 10 RD

Zásobování pitnou vodou

Zásobování této lokality bude zajištěno dílem napojením na stávající vodovodní řad a dílem napojením na nový vodovodní řad napojeným na zmíněný stávající řad, který se nachází jižně od řešené plochy.

Odkanalizování

Odvádění a likvidace splaškových odpadních vod z této lokality bude zajištěno novým kanalizačním sběračem napojeným na stávající kanalizační sběrač, který prochází východně od řešené plochy.

- Lokalita 7c – Žalany – naproti škole 30 RD

Zásobování pitnou vodou

Zásobování této lokality bude zajištěno dílem napojením na stávající vodovodní řad a dílem napojením na nové vodovodní řady napojené na stávající řady, který se nachází jižně od řešené plochy.

Odkanalizování

Odvádění a likvidace splaškových odpadních vod z této lokality bude zajištěno novým kanalizačním sběračem napojeným na stávající kanalizační sběrač, který prochází východně od řešené plochy.

- Lokalita 7d – Žalany – sever - 2 RD

Zásobování pitnou vodou

Zásobování této lokality bude zajištěno napojením na nové vodovodní řady napojené na stávající řady, který se nachází jižně od řešené plochy.

Odkanalizování

Odvádění a likvidace splaškových odpadních vod z této lokality bude zajištěno novým kanalizačním sběračem napojeným na stávající kanalizační sběrač, který prochází východně od řešené plochy.

- Lokalita 8 – Pod panelkou – 2 RD

Zásobování pitnou vodou

Zásobování této lokality bude zajištěno napojením na stávající vodovodní řady, které se nacházejí na západním a východním okraji řešené plochy.

Odkanalizování

Odvádění a likvidace splaškových odpadních vod z této lokality bude zajištěno novými kanalizačními sběrači napojenými na stávající ČOV.

- Lokalita 9 – Podnikání + bydlení – 2 RD

Zásobování pitnou vodou

Zásobování této lokality bude zajištěno napojením na stávající vodovodní řad, který se nachází na severním okraji řešené plochy.

Odkanalizování

Odvádění a likvidace splaškových odpadních vod z této lokality bude zajištěno napojením na stávající kanalizační sběrač, který se nachází na severovýchodní hranici řešené plochy.

- Lokalita 10 – Bývalá škola – 1 RD

Zásobování pitnou vodou

Zásobování této lokality bude zajištěno napojením na stávající vodovodní řad, který se nachází na severovýchodním okraji řešené plochy.

Odkanalizování

Odvádění a likvidace splaškových odpadních vod z této lokality bude zajištěno napojením na stávající kanalizační sběrač, který se nachází na severovýchodní hranici řešené plochy.

- Lokalita 11 – Mezi Žalany a Starosedly – 12 RD

Zásobování pitnou vodou

Zásobování této lokality bude zajištěno napojením na stávající vodovodní řad, který se nachází na jihozápadním okraji řešené plochy.

Odkanalizování

Odvádění a likvidace splaškových odpadních vod z této lokality bude zajištěno napojením na stávající kanalizační sběrač, který se nachází na severozápadní hranici řešené plochy.

- Lokalita 12 – Starosedly – u viaduktu I/8 – 1 RD

Zásobování pitnou vodou

Zásobování této lokality bude zajištěno napojením na stávající vodovodní řad, který se nachází na východním okraji řešené plochy.

Odkanalizování

Odvádění a likvidace splaškových odpadních vod z této lokality bude zajištěno novým kanalizačním sběračem napojeným na stávající kanalizační sběrač, který prochází východně od řešené plochy.

- Lokalita 13 – Areál bývalého JZD – 10 RD

Zásobování pitnou vodou

Zásobování této lokality bude zajištěno napojením na stávající vodovodní řady, které se nacházejí na východním a jižním okraji řešené plochy.

Odkanalizování

Odvádění a likvidace splaškových odpadních vod z této lokality bude zajištěno novým kanalizačním sběračem napojeným na stávající kanalizační sběrač, který prochází západně od řešené plochy.

- Lokalita 14a – Starosedly – jihozápad – nad tratí – 7 RD

Zásobování pitnou vodou

Zásobování této lokality bude zajištěno napojením na nový vodovodní řad napojený na stávající řad, který se nachází jihozápadně od řešené plochy.

Odkanalizování

Odvádění a likvidace splaškových odpadních vod z této lokality bude zajištěno novými kanalizačními sběrači napojenými na stávající kanalizační sběrač, který prochází západně od řešené plochy.

- Lokalita 14b – Starosedly – jihozápad – pod tratí – 20 RD
- Lokalita 14c – Starosedly – u silnice I/8 – 12 RD

Zásobování pitnou vodou

Zásobování těchto lokalit bude zajištěno napojením na stávající vodovodní řady, které se nacházejí mezi oběma lokalitami.

Odkanalizování

Odvádění a likvidace splaškových odpadních vod z této lokality bude zajištěno napojením na stávající kanalizační sběrač, který se nachází na severovýchodní hranici řešené plochy.

- Lokalita 15b – Lelov – severozápad – 3 RD

Zásobování pitnou vodou

Zásobování této lokality bude zajištěno napojením na stávající vodovodní řady, které se nacházejí na obvodu obou lokalit.

Odkanalizování

Odvádění a likvidace splaškových odpadních vod z této lokality bude zajištěno novým kanalizačním sběračem napojenými na stávající kanalizační sběrač, který prochází severně od řešené plochy.

- Lokalita 15c – Lelov – jihozápad – 12 RD

Zásobování pitnou vodou

Zásobování této lokality bude zajištěno napojením na nový vodovodní řad napojený na stávající řad, který se nachází severovýchodně od řešené plochy.

Odkanalizování

Odvádění a likvidace splaškových odpadních vod z této lokality bude zajištěno novým kanalizačním sběračem napojenými na stávající kanalizační sběrač, který prochází severně od řešené plochy.

- Lokalita 15d – Lelov – severovýchod – 11 RD

Zásobování pitnou vodou

Zásobování této lokality bude zajištěno napojením na nový vodovodní řad napojený na stávající řad, který se nachází jihovýchodně od řešené plochy.

Odkanalizování

Odvádění a likvidace splaškových odpadních vod z této lokality bude zajištěno novým kanalizačním sběračem napojenými na stávající kanalizační sběrač, který prochází severně od řešené plochy.

- Lokalita 16 – Náves a okolí v Lelově – vybavenost, zeleň, RD

Tato lokalita nebudou vyžadovat zásobení pitnou vodou ani odkanalizování.

- Lokalita 18

Zásobování pitnou vodou

Zásobování těchto lokalit bude zajištěno novým vodovodním řadem napojeným na stávající vodovodní řad, který se nachází východně od řešené plochy.

Odkanalizování

Odvádění a likvidace splaškových odpadních vod z těchto lokalit bude zajištěno novým kanalizačním sběračem napojeným na stávající kanalizační sběrač, který prochází východně od řešené plochy.

Nárůst potřeby pitné vody

a nárůst produkce splaškových odpadních vod a znečištění

Nárůst potřeby pitné vody bude totožný s nárůstem produkce splaškových odpadních vod.

Předpokládaný nárůst počtu rodinných domků	...	204,00	ks
Předpokládaný nárůst počtu obyvatel domků	...	1900,00	osob
Specifická produkce odpadních vod	...	150,00	l.os-1.den-1
Specifické znečištění v kritériu BSK5	...	60,00	g.os-1.den-1
Specifické znečištění v kritériu NL	...	55,00	g.os-1.den-1
Specifické znečištění v kritériu CHSKCr	...	120,00	g.os-1.den-1
Specifické znečištění v kritériu Nanorg	...	10,50	g.os-1.den-1
Specifické znečištění v kritériu N-NH4+	...	6,75	g.os-1.den-1
Specifické znečištění v kritériu Pcelk	...	2,25	g.os-1.den-1

Celková denní produkce

$$Q = 1\,900,00 \cdot 150,00 = 285\,000,00 \text{ l.den-1} = 285,00 \text{ m}^3.\text{den-1}$$

Průměrný denní odtok z povodí

$$Q = 285\,000,00 / (24 \cdot 3600) = 3,30 \text{ l.s-1}$$

Celkové znečištění v kritériu BSK5

$$Z_c = 1\,900,00 \cdot 60,00 = 114\,000,00 \text{ g.den-1} = 114,00 \text{ kg.den-1}$$

Celkové znečištění v kritériu NL

$$Z_c = 1\,900,00 \cdot 55,00 = 104\,500,00 \text{ g.den-1} = 104,50 \text{ kg.den-1}$$

Celkové znečištění v kritériu CHSKCr

$$Z_c = 1\,900,00 \cdot 120,00 = 228\,000,00 \text{ g.den-1} = 228,00 \text{ kg.den-1}$$

Celkové znečištění v kritériu Nanorg

$$Z_c = 1\,900,00 \cdot 10,50 = 19\,950,00 \text{ g.den-1} = 19,95 \text{ kg.den-1}$$

Celkové znečištění v kritériu N-NH4+

$$Z_c = 1\,900,00 \cdot 6,75 = 12\,825,00 \text{ g.den-1} = 12,83 \text{ kg.den-1}$$

Celkové znečištění v kritériu Pcelk

$$Z_c = 1\,900,00 \cdot 2,25 = 4\,275,00 \text{ g.den-1} = 4,28 \text{ kg.den-1}$$

HOSPODAŘENÍ S ODPADY

Hospodaření s odpady podléhá zákonu č. 185/2001 Sb. o odpadech a je v území vyřešeno.

Návrh: bez návrhu změn.

PŘÍRODNÍ A KRAJINNÉ PROSTŘEDÍ

• Funkční a prostorové uspořádání

V severní části převažuje zemědělské využívání. V jižní části je využívání harmonické.

Jižní část řešeného území leží v CHKO České středohoří (vyhlášeno Ministerstvem kultury ČR, výnosem čj. 6883/76 ze dne 19.3.1976.) I., II. a IV.zóna ochrany.

Návrh: V prostoru CHKO České středohoří je nutno respektovat ochranné podmínky jednotlivých zón ochrany, zejména pak zpřísněný ochranný režim v I. zóně dle §26, odst 2,3 zák.č. 114/92 Sb..

Zonaci CHKO je nutno respektovat až do úrovně jednotlivých parcel.

• Krajinný ráz

Severní část je modelována jako pahorkatina a má charakter odlesněné, zemědělské krajiny.

Jižní část má typicky rozeklaný reliéf Českého středohoří. Krajina zde má charakter dynamicky členěné, zalesněné hornatiny.

Prostor krajinného rázu:

- shodný s vymezením a definováním CHKO České středohoří

Místa krajinného rázu:

- sady a pastviny u Černčic

Návrh: Pro zachování krajinného rázu jsou mimo požadavků CHKO ČS a prvků ÚSES vymezeny i prvky strukturní zeleně krajiny doporučené k akceptování (viz grafická část).

• Voda jako složka životního prostředí

Téměř celé řešené území spadá do povodí Bíliny. Vodu odvádí Žalanský potok s bezejmenným přítokem od Hlinců a Bořislavský potok.

Jižní výběžek řešeného území – vrch Opina – je odvodňován do Milešovského potoka, který odtéká jižním směrem a vlévá se u Žernosek do Labe. Tato velmi malá část řešeného území spadá do povodí Labe.

Návrh: Návrhem jsou akceptovány stávající toky i jejich břehový doprovod.

• NATURA 2000

Podmínky ochrany dle zák. č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a Směrnice Rady 92/43/EHS vč. příloh.

Po severních svazích Milešovky sestupuje do řešeného území okraj Evropsky významné lokality **CZ1420416 Milešovka**.

Návrh: Návrh akceptuje umístění EVL a neumísťuje do blízkosti prvku EVL Milešovka žádné rušící aktivity.

• Územní systém ekologické stability

Podmínky ochrany dle zák. č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a Vyhlášky 395/1992 Sb.

Nadřazené prvky ÚSES

Nadřazená územně plánovací dokumentace:

„2. Změny a doplňky ÚPN VÚC SHP, (TERPLAN a.s., Ing. arch. Karel Beránek), 2001.“ a „Obecně závazná vyhláška Ústeckého kraje ze dne 12. prosince 2001.“

do řešeného území vkládá nadřazené prvky ÚSES nebo jejich části:

- nadregionální biocentrum **NRBC 17 „Milešovka“** vstupuje do řešeného území od jihu. Okraj biocentra víceméně kopíruje hranici I. zóny ochrany CHKO ČS. Biocentrum v řešeném území pokrývá S a SZ úpatí Milešovky, zahrnuje vrchy Opina, Zvon, Malá Francka a Milíře. Biocentrum je zde plně funkční a velmi cenné.
- regionální biokoridor **RK 569 „Bílina - Milešovka“** (resp. RK 564-Milešovka) propojuje NRBC 17 „Milešovka“ a RC 1341 „Bílina“. V řešeném území se nalézá jen jeho krátký úsek v prostoru Kellersova vrchu.

Prvky ÚSES místního významu

LK1 (ŽA) – „Přítok Žalanského potoka od Hlinců“ je trasou společenstev nivních. Až na krátký úsek je funkční. Biokoridor nabízí vazbu do sousedícího k.ú. Bžany. Je vybaven biocentrem **LC2 (ŽA)**.

LK2 (ŽA) – „Nad Lelovem“ je smíšenou trasou společenstev doubrav a společenstev lučních. Biokoridor je (v souladu se záměry dle KPÚ) veden pastvinami nad Lelovem a dále pak lesem. Až na krátký úsek je funkční a je vybaven interakčním prvkem **IP2 (ŽA)**.

LK3 (ŽA) – „Žalanský potok“ je smíšenou trasou společenstev lesních, vodních a nivních. Jde o přirozené propojení severní a jižní regionální trasy. Biokoridor zahrnuje drobnou vodoteč a okolní lesní nebo nivní porosty. Na biokoridoru jsou vymezena tři vložena biocentra: **LC3 (ŽA)**, **LC4 (ŽA)**, a **LC5 (ŽA)**. Trasa je funkční a cenná. Pouze v zástavbě Žalan je trasa omezeně funkční.

LK4 (ŽA) – „Bořislavský potok“ je smíšenou trasou společenstev lesních, vodních a nivních. Biokoridor zahrnuje drobnou vodoteč a okolní lesní nebo nivní porosty. Na biokoridoru je v sousedním k.ú. Bořislav vymezeno vložena biocentrum, které okrajově zasahuje do řešeného území. Zde je označeno jako **LC6 (ŽA)**. Trasa je funkční, cenná a provazuje systém do k.ú. Bořislav. Umístění biocenter, biokoridorů a tabelovaných interakčních je zakresleno v grafické části. Bližší popis je uveden v příložené tabulkové části, která je součástí textové části odůvodnění územního plánu zpracovaného projektantem.

Návrh:

- Návrh akceptuje připomínky a požadavky CHKO ČS.

- Lokalizaci prvků ÚSES udávají grafické přílohy.
- Součástí závazné části ÚPN jsou přiložené tabulky prvků ÚSES.
- Nárok na předkupní právo ve prospěch obce se týká všech prvků ÚSES.
- Nárok na případné vyvlastnění pozemků pro založení prvků ÚSES se týká nefunkčních prvků ÚSES určených k založení.
- Nároky na předkupní právo a vyvlastnění pro založení prvků ÚSES jsou uplatňovány dle § 59 zák.114/92 Sb. Na založení prvků ÚSES se nevztahují ustanovení o ochraně ZPF a PUPFL, proto nejsou uvedeny v předpokládaném vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond.

- **Prostupnost krajiny**

je v severní části zhoršena oplocováním

Návrh:

- Návrh přejímá řešení polní cestní sítě dle nově zpracovaných KPÚ.
- Dle KPÚ je obnovena polní cesta Žalany-Velvěty včetně návrhu dosadby krajových odrůd hrušní (viz též IP1).
- V souladu s KPÚ do území nově vložena pěšina v pastvinách nad Lelovem doprovázená biokoridorem.

- **Plochy s protierozní funkcí**

jsou shodné s plochami sadů, travních porostů, mezí

Návrh:

- Protierozní opatření navržené v KPÚ jsou v ÚPN akceptovány.
- Další doporučení viz Odůvodnění – Protierozní ochrana.

- **Opatření proti povodním**

- **Protierozní ochrana**

Zvyšování retenční schopnosti území a protierozní ochrana půd je významnou součástí péče o území. Tato péče je zakotvena v ČSN 75 4500 Protierozní ochrana zemědělské půdy. Dále se uplatňuje jako součást Metodiky 16/1995 Zásady navrhování územních systémů ekologické stability v rámci procesu pozemkových úprav a zejména v metodice pro zpracování jednoduchých a komplexních pozemkových úprav (dále JPÚ, KPÚ). Územní plán předpokládá zachování stávajících ploch s protierozní funkcí a doporučuje průběžné provádění pouze takových zásahů, které retenční schopnost území nenaruší.

Ohrožení zemědělských půd řešeného území erozí je předběžně hodnoceno jako středně vysoké až vysoké.

Pro k.ú. Žalany zpracována nové KPÚ, které tuto problematiku řeší. Výsledky byla zpracovány a jsou součástí ÚPN Žalany.

V k.ú. Černčice je do doby zpracování JPÚ/KPÚ je doporučeno případné zásahy do ploch ZPF provádět tak aby byla posílena protierozní funkce. Dále je doporučeno čištění příkopů a odstraňování zplavenin od cest.

V rámci budoucích projektů pozemkových úprav (JPÚ, KPÚ) pro k.ú. Černčice dle zák. č. 221/1993 Sb. o pozemkových úpravách je požadováno důsledné vyhodnocení erozních poměrů a navržení protierozní ochrany pomocí souboru technických opatření proti vodní erozi na zemědělském půdním fondu v souladu s ČSN 75 4500 Protierozní ochrana zemědělské půdy.

Návrh: Akceptován je připravovaný projektový záměr „Revitalizace toku Žalanského potoka“

(pozn.: jako Žalanský potok je zde označen přítok Žalanského potoka od Hlinců)

- **Další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny**

Návrh

- Návrhem je zvýrazněna funkce strukturní zeleně krajiny na stávajících ostatních plochách.

- **Koncepce rekreačního využívání krajiny**

Návrh

- Stávající rekreační využívání je akceptováno.

- Navržena je realizace sportoviště v prostoru bývalé skládky a v návaznosti na toto sportoviště je navrhováno ozelenění.

- **Dobývání nerostů, sesuvná území:**

V území jsou dle podkladů Geofundu (mapmaker.geofond.cz) evidovány:

Poddolované území:

Název: Žalany, Surovina: paliva, Rok pořízení záznamu: 1993, Klíč: 1778

Sesuvné území a území jiných geologických rizik:

- Lokalita: Velvěty (okrajově zasahuje za střelnici), Klasifikace: sesuv, Stupeň aktivity: potenciální, Rok pořízení záznamu: 1980, klíč: 952
- Lokalita: Žalany (na Žal. Potoce pod Bílským vrchem), Klasifikace: sesuv, Stupeň aktivity: aktivní, Rok pořízení záznamu: 2006, klíč: 388
- Lokalita: Černčice (okraj lesa pod kopcem Zvon), Klasifikace: sesuv, Stupeň aktivity: potenciální, Rok pořízení záznamu: 1977, klíč: 390

Haldy:

- Název: Kamenolom Lelov, Surovina: stavební kámen, Rok pořízení záznamu: 2002, Klíč: 224. Halda je již porostlá vegetací a splynula s okolním terénem.

Návrh: V prostoru poddolovaného území je pro případné stavby doporučeno individuální posouzení.

- **Les**

Z celkové výměry řešeného území, která činí 987,4ha je 408,6ha tvořeno lesními porosty. Jde o 41,4% z celkové výměry řešeného území.

Lesnatost území je větší, nežli republikový průměr (který činí 32%). Les dominuje v jižní části území. Severní část území je téměř bezlesá.

V celé výměře jde o lesy hospodářské.

Pro lesy řešeného území je nově zpracován „Lesní hospodářský plán na období 2007 až 2016.“ Uvedený LHP je závazným materiálem, který je nutno v UPN akceptovat. LHP nepřináší do území změny výměry PUPFL.

Typově se jedná o smíšené lesy s převahou dubu letního, dubu zimního a habru. Vtroušené se vyskytuje buk, lípa, javor mleč, javor klen, javor babyka, bříza, jeřáb, topol, vrba. Místně došlo k výsadbě jehličin – smrku, modřínu, výjimečně i borovice. Podél potoků je dominantní dřevinou olše. Méně je u potoků přítomna vrba.

Až na místa výsadeb jehličin je druhová skladba lesů blízká přirozené skladbě, kterou jsou v řešeném území habrové doubravy s přechodem ke květnatým bučinám.

- **Zeleň krajiny**

Strukturní zeleň krajiny je v severní části území zastoupena zejména doprovodem potoků, který je akceptován.

V jižní části území je strukturní zeleň bohatá a je představována soustavou mezí v sadech u Černčic.

Strukturní zeleň krajiny na ostatních plochách je vyznačena v grafické části.

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Lok.	název lokality	Výměra /ha/	čistá v. /m ² /	RD	limity
Funkce bydlení					
Z5a	u nádraží	3,55	35479	20	OP sil, železnice, OP přírodních léčivých zdrojů, poddol.úz.
Z5b	dtto	5,66	56635	40	OP sil, železnice, OP přírodních léčivých zdrojů, poddol.úz.
	Celkem u nádraží			60	
Z7a	Žalany - u SÚS	0,37	3703	1	OP silnice, podd.úz.
Z7b	podél bývalé I/8 k Bžanům	1,45	14520	10	Podd.úz.
Z7c	- naproti škole 1	2,06	20606	15	STL plyn, podd.úz.
Z7d	- sever	0,85	8579	2	OP sil, STL plyn, podd.úz.
	Celkem severozápad			28	
Z8	Pod panelkou - nad ČOV	0,24	2382	2	VN, vodovod, CHKO, podd.úz.
Z11	Mezi Žalany a Starosedly	1,58	15804	12	
Z14a	Starosedly–JZ–nad tratí	1,19	11878	7	OP žel., CHKO
Z14b	dtto 2 – pod tratí	2,65	26480	18	OP žel., CHKO
Z14c	dtto 3 - u silnice I/8	1,72	17237	12	VVN, OP sil., vodovod, CHKO
	Celkem Starosedly-východ			37	
	CELKEM ŽALANY			139	
Z15b	Lelov - severozápad	0,81	8074	3	VVN, OP sil., CHKO, podd.úz., pěší–D6
Z15c	Lelov - jihozápad	1,34	13446	12	CHKO
Z15d	Lelov severovýchod	2,05	20470	18	VVN, OP vod.zdrojů, CHKO, pěší–D6
	Celkem Lelov			33	
Další funkce					
Z2	bývalá skládka – sport - SP	2,14	21399		OP žel., sil.,VN, podd.úz.
Z,P4	mezi křižovatkou a tratí obč. vybavenost - OV	1,18	11762		OP sil., žel., STL plyn, podd.úz.
Z16	Zeleň izolační - PVZ	1,03	10324		
Z17	Zeleň veřejná - PVZ	0,09	912		
Z18	U Bžan – bydlení, podnikání -SO	2,35	23528		OP silnice
Z20	Zahrady - zz	0,36	3649		
Z21	Zeleň veřejná - ZV	0,55	5531		
Z22	Zeleň veřejná - ZV	0,77	7714		
D1	MK mezi Z5a a Z5b	0,13	1325		
D2	MK mezi Z7c a P7c	0,33	3322		
D5	MK k Z15d	0,12	1230		
D6	Chodník mezi Z15b a Z15d	0,06	605		
D7	MK k lok. Z7a,b	0,08	753		

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

• dobývání nerostů, sesuvná území

V území jsou dle podkladů Geofundu (mapmaker.geofond.cz) evidovány:

Poddolované území:

Název: Žalany, Surovina: paliva, Rok pořízení záznamu: 1993, Klíč: 1778

Sesuvné území a území jiných geologických rizik:

- Lokalita: Velvěty (okrajově zasahuje za střelnici), Klasifikace: sesuv, Stupeň aktivity: potenciální, Rok pořízení záznamu: 1980, klíč: 952
- Lokalita: Žalany (na Žal. Potoce pod Bílským vrchem), Klasifikace: sesuv, Stupeň aktivity: aktivní, Rok pořízení záznamu: 2006, klíč: 388
- Lokalita: Černčice (okraj lesa pod kopcem Zvon), Klasifikace: sesuv, Stupeň aktivity: potenciální, Rok pořízení záznamu: 1977, klíč: 390

Halda:

- Název: Kamenolom Lelov, Surovina: stavební kámen, Rok pořízení záznamu: 2002, Klíč: 224. Halda je již porostlá vegetací a splynula s okolním terénem.

• Ochrana přírody a krajiny, zvláště chráněná území přírody

Podmínky ochrany dle zák. č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

Dle znění § 3 zák. 114/1992 Sb. jsou významnými krajinnými prvky **veškeré lesy, vodní plochy a toky a nivy vodních toků** nacházející se v území.

CHKO České středohoří (vyhlášeno Ministerstvem kultury ČSR, výnosem čj. 6883/76 ze dne 19.3.1976.) I., II. a IV. zóna ochrany.

NATURA 2000

Podmínky ochrany dle zák. č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a Směrnice Rady 92/43/EHS vč. příloh.

Po severních svazích Milešovky sestupuje do řešeného území okraj **Evropsky významné lokality CZ1420416 Milešovka**.

Územní systém ekologické stability

Podmínky ochrany dle zák. č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a Vyhlášky 395/1992 Sb.

Nadřazené prvky ÚSES

Nadřazená územně plánovací dokumentace:

„2. Změny a doplňky ÚPN VÚC SHP, (TERPLAN a.s., Ing. arch. Karel Beránek), 2001.“ a „Obecně závazná vyhláška Ústeckého kraje ze dne 12. prosince 2001“ do řešeného území vkládá nadřazené prvky ÚSES nebo jejich části:

- nadregionální biocentrum **NRBC 17 „Milešovka“**
- regionální biokoridor **RK 569 „Bílina - Milešovka“** (resp. RK 564-Milešovka)

Prvky ÚSES místního významu

- LK1 (ŽA) – „Přítok Žalanského potoka od Hlinců“
- Je vybaven biocentrem LC2 (ŽA).
- LK2 (ŽA) – „Nad Lelovem“
- LK3 (ŽA) – „Žalanský potok“
- Na biokoridoru jsou vymezena tři vložená biocentra: LC3 (ŽA), LC4 (ŽA), a LC5 (ŽA).
- LK4 (ŽA) – „Bořislavský potok“
Na biokoridoru je v sousedním k.ú. Bořislav vymezeno vložené biocentrum, které okrajově zasahuje do řešeného území. Zde je označeno jako LC6 (ŽA).

Ochrana ovzduší

Ochrana ovzduší se řídí zák.č. 86/2002 Sb. V řešeném území není prioritou.

Odpady

Hospodaření s odpady podléhá zákonu č. 185/2001 Sb. o odpadech.

Ochranná a manipulační pásma

- OP lesa
- Manipulační pásmo vodního toku
- OP přírodních léčivých zdrojů

Meliorace

Vodní hospodářství

- Užitkový vrt – studna
- OP vodních zdrojů povrchové, podzemní vody
- OP vodojemu OP vodovodů - 2m od líce
- OP kanalizačních stok – 3m od líce

Elektroenergetika

Ochranné pásmo nadzemního vedení je od krajního vodiče vedení na obě jeho strany u napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně pro vodiče bez izolace 7 m a u napětí nad 35 kV do 110 kV včetně 12 m.

Ochranné pásmo trafostanice s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí je 7 m.

Plynoenergetika

Ochranná pásma jsou :

a) u nízkotlakých a středotlakých plynovodů a plynovodních přípojek, jimiž se rozvádí plyn v zastavěném území obce 1 m na obě strany od půdorysu

b) u ostatních plynovodů a plynovodních přípojek 4 m na obě strany od půdorysu

Bezpečnostní pásma pro středotlaké a nízkotlaké plynovody nejsou stanovena.

Bezpečnostní pásma vysokotlakých plynovodů na obě strany jsou :

a) u dimenze do DN 100 15m

b) nad DN 250 40m

Spoje

Telekomunikační zařízení

Ochranné pásmo dálkového telekomunikačního kabelu činí 1,5 m po stranách krajního vedení.

Doprava

OP silnice I.tř.	50 m od osy krajního pruhu
OP silnice II.tř.	25 m od osy krajního pruhu
OP silnice III.tř.	15 m od osy krajního pruhu

Kulturní památky

Žalany: kaple sv. Fabiána a Šebestiána, sloup se sochou EcceHomo, socha u vsi, venkovská usedlost č.p.17, venkovská usedlost č.p.101

Lelov: Kaple, venkovská usedlost č.p.3.

Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy ve smyslu § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Tato skutečnost musí být v návrhu respektována.

HODNOTY ÚZEMÍ

Urbanistické hodnoty

Žalany

Náves s kaplí, zelení a původní zástavbou, občanskou vybaveností

Areál školy

Původní zástavba v části Starosedly

Lelov

Původní zástavba kolem návsi

Černice

Celé sídlo včetně krajinného zázemí

Zdroj: vlastní šetření, obec

Architektonicky cenné stavby

kapličky v obou sídlech

Významný vyhlídkový bod

V severní části území se od prostoru střelnice - panoramatický výhled na Milešovku a okolní vrchy Českého středohoří. Jihozápadně od Žalan a jižně od Lelova - panoramatický pohled směrem ke Krušným horám.

V jižní části území jednotlivé vrchy a horní okraje pastvin nabízejí dílčí pohledy do prostoru Českého středohoří. Mimořádně významný vyhlídkový bod se nalézá jižně od řešeného území – na vrcholu Milešovky.

Ochrana hodnot území

Návrhem dochází k záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany, značný rozvoj sídla bude i zásahem do krajinného prostředí – jenom částečně a ve IV. zóně CHKO.. Původní zástavba sídel bude zachována, případně zlepšena využitím a regenerací stávajících zčásti nefunkčních areálů JZD SÚS v Žalanech, úpravou center Žalan a Lelova. Charakter nové zástavby by se měl co nejvíce přizpůsobit charakteru původní zástavby a krajině, proto je požadováno zpracování urbanistických studií pro rozsáhlé celky nové zástavby ve vazbě na sídlo a krajinu.

h) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoje území se nezpracovává. Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství během projednání návrhu zadání územního plánu neuplatnil požadavek na posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

i) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

(dle příl. č.3 k vyhlášce 13/1994 Sb. o ochraně půdního fondu)

1. ÚDAJE O POZEMCÍCH DOTČENÉ PŮDY

REKAPITULACE:

celková výměra rozvojových ploch:	442331m²
uvnitř SZÚO:	95627m²
vně SZÚO:	346704m²
výměra ZPF v rozvojových plochách	341975m²
ZPF uvnitř SZÚO:	28013m²
ZPF vně SZÚO:	313962m²
 výměra půd I.tř. ochrany	 131838m ²
výměra půd II.tř. ochrany	12485m ²

výměra záboru PUPFL:

0,00 m²

Poznámka: Nezemědělské pozemky a celkové výměry, které mohou obsahovat i zemědělské pozemky jsou uvedeny **šedou barvou**.

1.1. Celkový rozsah ploch určených k rozvoji obce a pro opatření v krajině

Pro rozvoj obcí je navrhována plocha celkové výměry 442331m² (44,2331ha).

Tato výměra zahrnuje zemědělské i nezemědělské pozemky.

Pozemky navrhované k záboru leží v k.ú. Žalany.

V k.ú. Černčice není navrhován zábor.

Podrobné údaje viz příložená tabulka ROZVOJOVÉ PLOCHY

V tabulce jsou uvedeny **veškeré** pozemky navrhované k rozvoji obcí.

ROZVOJOVÉ PLOCHY

plocha	BPEJ	třída ochrany ZPF	parcelní číslo	celkový zábor /m2/	uvnitř SZÚO /m2/	vně SZÚO /m2/	kultura
ROZVOJOVÉ PLOCHY k.ú. ŽALANY							
Z2, O	11000	I.	195/1, 195/6	11175	0	11175	orná
	10110	II	195/6	135	0	135	orná
	11000	I.	220/3	1798	0	1798	TTP
			1178/1, 1178/2	8291	0	8291	ostatní
CELKEM:				21399	0	21399	
Z toho ZPF:				13108	0	13108	
Z4,P4, O	11000	I.	193/1	421	421	0	zahrada
	12804	IV.	193/1	311	311	0	zahrada
	11000	I.	191/1	3307	0	3307	orná
			191/5, 1150/4	6827	0	6827	ostatní
CELKEM:				10866	732	10134	
Z toho ZPF:				4039	732	3307	
Z5a, O	12801	III.	260/1	1320	0	1320	orná
	12804	IV.		29369		29369	orná
	11000	I	260/1	3241	0	3241	orná
			260/2	1549	0	1549	ostatní
CELKEM:				35479	0	35479	
Z toho ZPF:				33930	0	33930	

plocha	BPEJ	třída ochrany ZPF	parcelní číslo	celkový zábor /m2/	uvnitř SZÚO /m2/	vně SZÚO /m2/	kultura
Z5b, O	11000	I.	260/1, 260/5	25281	0	25281	orná
	12801	III.	260/1, 260/5	31084	0	31084	orná
			260/2	270	0	270	ostatní
CELKEM:				56635	0	56635	
Z toho ZPF:				56365	0	56365	
Z7a	10100	I.	255/1	2558	0	2558	orná
	11000	I.	255/1	341	0	341	orná
	12804	IV.	255/1	804	0	804	orná
CELKEM:				3703	0	3703	
Z toho ZPF:				3703	0	3703	
Z7b	10100	I.	245/1, 245/2, 245/3	12853	0	12853	orná
	11000	I.	245/3	1667	0	1667	orná
CELKEM:				14520	0	14520	
Z toho ZPF:				14520	0	14520	
Z7c, BV	10100	I.	245/1, 245/2, 245/4, 245/23, 245/26	16016	0	16016	orná
CELKEM:				16016	0	16016	
Z toho ZPF:				16016	0	16016	
P7c, BV	10100	I.	245/5, 245/6, 245/7, 320/1	9890	9890	0	orná
	10110	II.	320/1, 245/5, 245/6	2892	2892	0	orná
			4, 320/2, 320/7, 320/11,	7777	7777	0	ostatní
CELKEM:				20559	20559	0	
Z toho ZPF:				12782	12782	0	
Z7d, BV	10100	I.	314/1	2675	0	2675	orná
	11000	I.	314/1	5904	0	5904	orná
CELKEM:				8579	0	8579	
Z toho ZPF:				8579	0	8579	
Z8	10110	II.	48/16	2382	0	2382	orná
CELKEM:				2382	0	2382	

plocha	BPEJ	třída ochrany ZPF	parcelní číslo	celkový zábor /m2/	uvnitř SZÚO /m2/	vně SZÚO /m2/	kultura
Z toho ZPF:				2382	0	2382	
P9	10100	I.	1/3, 3/2, 118/1, 118/2	7542	7542	0	orná
			1/5, 1/6, 4, 11/1, 125/5	8847	8847	0	ostatní
CELKEM:				16389	16389	0	
Z toho ZPF:				7542	7542	0	
P10	10610	III.	85/1, 85/6	1212	1212	0	orná
	10110	II.	85/1	65	65	0	orná
			88/1, 644/3	1623	1623	0	ostatní
CELKEM:				2900	2900	0	
Z toho ZPF:				1277	1277	0	
Z11	10600	II.	72/1	2793	0	2793	ov.sad
	10100	I.	73/2, 524/4, 524/5, 532/4	8793	0	8793	orná
	10600	II.	73/2, 524/4, 524/5, 532/4	4218	0	4218	orná
CELKEM:				15804	0	15804	
Z toho ZPF:				15804	0	15804	
P12, BV	12814	IV.	668/1	1788	1788	0	sad
CELKEM:				1788	1788	0	
Z toho ZPF:				1788	1788	0	
P13, SV			151/2, 233, 234, 235, 236, 238, 239, 240, 241, 242, 249, 480/4, 480/6, 480/7, 499, 501, 501/1, 535/2, 535/9	49367	49367	0	zast.pl. ost.pl.
CELKEM:				49367	49367	0	
Z toho ZPF:				0	0	0	
Z14a			585/1, 576/3, 336,	12005	0	12005	ostatní
CELKEM:				12005	0	12005	
Z toho ZPF:				0	0	0	
Z,P14b	12804	IV.	bez.p.č.,	3452	3452	0	zahrada

plocha	BPEJ	třída ochrany ZPF	parcelní číslo	celkový zábor /m2/	uvnitř SZÚO /m2/	vně SZÚO /m2/	kultura
	12804	IV.	585/2, 585/9	24861	0	24861	ov.sad
	12811	III.	585/2	505	0	505	ov.sad
	12804	IV.	585/11	1150	0	1150	zahrada
CELKEM:				29968	3452	26516	
Z toho ZPF:				29968	3452	26516	
Z14c	12814	IV.	626	621	0	621	zahrada
	12804	IV.	583	677	0	677	orná
	12811	III.	583, 619/1, 619/2, 625, 628, 629/1, 630/1, 631	9577	0	9577	orná
	12814	IV.	619/1, 625, 628, 629/1, 630/1, 631, 689/6, 689/	6362	0	6362	orná
	12811	III.	619/2, 625	2715	0	2715	orná
	12814	IV.	619/2, 625	934	0	934	orná
CELKEM:				20886	0	20886	
Z toho ZPF:				20886	0	20886	
Z15b	12811	III.	872/1	2606	0	2606	orná
	12811	III.	872/2	5400	0	5400	ov.sad
			872/3	68	0	68	ostatní
CELKEM:				8006	0	8006	
Z toho ZPF:				8074	0	8074	
Z15c	12801	III.	831/1	7932	0	7932	orná
	12811	III.	831/1	5514	0	5514	orná
CELKEM:				13446	0	13446	
Z toho ZPF:				13446	0	13446	
Z15d, BV	11010	I.	727/1	7766	0	7766	orná
	12811	III.	727/1	12990	0	12990	orná
CELKEM:				20756	0	20756	
Z toho ZPF:				20756	0	20756	
Z16, O	11000	I.	260/5, 260/1	2649	0	2649	orná
	12801	III.	260/5, 260/1	4558	0	4558	orná

plocha	BPEJ	třída ochrany ZPF	parcelní číslo	celkový zábor /m2/	uvnitř SZÚO /m2/	vně SZÚO /m2/	kultura
	12804	IV.	255/1, 260/1	3117	0	3117	orná
			191/9, 1067/23	1082	0	1082	ostatní
CELKEM:				11406	0	11406	
Z toho ZPF:				10324	0	10324	
Z17	10100	I.	245/3	513	0	513	orná
	12804	IV.	245/3	399	0	399	orná
CELKEM:				912	0	912	
Z toho ZPF:				912	0	912	
Z18, O	12801	III.	266/4, 266/3	15802	0	15802	orná
	12841	IV.	266/3	7671	0	7671	orná
CELKEM:				23473	0	23473	
Z toho ZPF:				23473	0	23473	
Z21	12811	III.	619/3	2897	0	2897	orná
	12814	IV.	619/3	2634	0	2634	orná
CELKEM:				5531	0	5531	
Z toho ZPF:				5531	0	5531	
Z22	12801	III.	831/1	340	0	340	orná
	12811	III.	831/1	2233	0	2233	orná
	42851	IV.	831/1	5141	0	5141	orná
CELKEM:				7714	0	7714	
Z toho ZPF:				7714	0	7714	
D1	12804	IV.	260/1	467	0	467	orná
	11000	I.	260/1	140	0	140	orná
	12801	III.	260/1	585	0	585	orná
			200/2	133	0	133	ostatní
CELKEM:				1325	0	1325	
Z toho ZPF:				1192	0	1192	
D2, DK	10100	I.	245/1, 245/4, 245/23, 245/26, 314/1	1965	0	1965	orná

plocha	BPEJ	třída ochrany ZPF	parcelní číslo	celkový zábor /m2/	uvnitř SZÚO /m2/	vně SZÚO /m2/	kultura
			1088	1357	0	1357	ostatní
CELKEM:				3322	0	3322	
Z toho ZPF:				1965	0	1965	
D5, DK			228, 724/1	1230	0	1230	ostatní
CELKEM:				1230	0	1230	
Z toho ZPF:				0	0	0	
D6, DK	12811	III.	727/1, 872/1	440	440	0	orná
	12811	III.	872/2	116	0	116	ov.sad
			872/3	66	0	66	ostatní
CELKEM:				622	440	182	
Z toho ZPF:				556	440	116	
D7, DK	11000	I.	245/3	288	0	288	orná
	10100	I.	245/3	465	0	465	orná
CELKEM:				753	0	753	
Z toho ZPF:				753	0	753	

Indexy udávající funkční využití:

BV	bydlení vesnické
SV	smíšené bydlení vesnické
OV	občanská vybavenost
PVz	veřejná prostranství – veřejná zeleň
DK	dopravní infrastruktura
SP	sport

POZNÁMKA: Založení prvků ÚSES se děje dle § 59 zák.114/92 Sb. Na založení prvků ÚSES se **nevztahují** ustanovení o ochraně ZPF a PUPFL, proto zde **nejsou** zábory pro ÚSES uvedeny.

1.2. Podíl ZPF v plochách určených k rozvoji obcí a pro opatření v krajině

Z celé výměry ploch určených k rozvoji obcí je 341975m² (34,1975ha) evidováno v ZPF.

Pozemky ZPF navrhované k záboru leží v k.ú. Žalany.

V k.ú. Černčice není navrhován zábor ZPF.

1.3. Údaje o druhu pozemků ZPF určených k zástavbě a pro opatření v krajině

K zástavbě je navrhována převážně orná půda. Okrajově jsou k rozvoji obce navrhovány ovocné sady, travní porosty a zahrady.

kultura	celkový zábor /m2/	uvnitř SZÚO /m2/	vně SZÚO /m2/
orná	298759	22041	276718
ovocný sad	35463	1788	33675
TTP	1798	0	1798
zahrada	5955	4184	1771
CELKEM:	341975	28013	313962

1.4. Údaje o zařazení zemědělské půdy do BPEJ, třídě ochrany ZPF

Řešené území není zahrnuto do zranitelných oblastí ve smyslu Nařízení vlády č. 103/2003 Sb. o stanovení zranitelných oblastí a o používání a skladování hnojiv a statkových hnojiv, střídání plodin a provádění protierozních opatření v těchto oblastech.

Následující tabulka uvádí výčet BPEJ, třídu ochrany dle MP OOLP MŽP ČR č.j. OOLP/1067/96

BPEJ	třída ochrany ZPF dle MP 1067/96
10100	I.
10110	II.
10600	II.
10610	III.
11000	I.
11010	I.
11100	I.
12011	IV.
12801	III.
12804	IV.
12811	III.
12814	IV.
42851	IV.
16200	II.

Stručná charakteristika hlavních půdních jednotek (HPJ) dle Vyhl. MZ č.546/2002 Sb.

HPJ 01 - Černozemě modální, černozemě karbonátové, na spraších nebo karpatském flyši, půdy středně těžké, bez skeletu, velmi hluboké, převážně s příznivým vodním režimem.

HPJ 06 - Černozemě pelické a černozemě černické pelické na velmi těžkých substrátech (jílech, slínech, karpatském flyši a tercierních sedimentech), těžké až velmi těžké s vylehčeným orníčním horizontem, ojediněle štěrkovité, s tendencí povrchového převlhčení v profilu.

HPJ 10 - Hnědozemě modální včetně slabě oglejených na spraších, středně těžké s mírně těžší spodinou, bez skeletu, s příznivými vláhovými poměry až sušší.

HPJ 11 - Hnědozemě modální včetně slabě oglejených na sprašových a soliflukčních hlínách (prachovicích), středně těžké s těžší spodinou, bez skeletu, s příznivými vlhkostními poměry

HPJ 20 - Pelozemě modální, vyluhované a melanické, regozemě pelické, kambizemě pelické i pararendziny pelické, vždy na velmi těžkých substrátech, jílech, slínech, flyši, tercierních sedimentech a podobně, půdy s malou vodopropustností, převážně bez skeletu, ale i středně skeletovité, často i slabě oglejené

HPJ 28 – Kambizemě modální eubazické, kambizemě modální eutrofní na bazických a ultrabazických horninách a jejich tufech, převážně středně těžké, bez skeletu až středně skeletovité, s příznivými vlhkostními poměry, středně hluboké.

HPJ 62 - Černice glejové, černice glejové karbonátové na nivních uloženinách, spraši i sprašových hlínách, středně těžké i lehčí, bez skeletu, dočasně zamokřené spodní vodou kolísající v hloubce 0,5 – 1m.

Zábor chráněných půd:

Třídou ochrany zemědělské půdy je určena zastavitelnost pro potřeby územního plánování uvedená v Metodickém pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 1.10.1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu, ve znění zákona ČNR č. 10/1993 Sb.

Pro rozvoj obcí byly navrženy i chráněné druhy půd. Jejich rozsah uvádí následující přehled:

CHRÁNĚNÉ PŮDY:			
	celkový zábor /m2/	uvnitř SZÚO /m2/	vně SZÚO /m2/
Třída ochrany I.	131838	17853	113985
Třída ochrany II.	12485	2957	9528
SUMA:	144323	20810	123513

2. ÚDAJE O USKUTEČNĚNÝCH INVESTICÍCH DO PŮDY

Na plochách určených k rozvoji obce nebyly v minulosti realizovány žádné zúrodňovací investice.

3. ÚDAJE O AREÁLECH A OBJEKTECH ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY

Na rozvojových plochách vně zastavěného území obce se nenalézají žádné zařízení (silážní jáma, zpevněné polní hnojiště, rampa, a pod.), sloužící v současné době zemědělské výrobě.

Uvnitř zastavěného území je bývalý zemědělský areál navrhovaný k alternativnímu využívání.

4. ÚDAJE O USPOŘÁDÁNÍ ZPF V ÚZEMÍ, ÚSES, CHKO

Zemědělská půda v severní části je v území uspořádána do rozlehlých honů členěných zemědělskými komunikacemi. Na značné výměře jsou sady. Zemědělské komunikace nebudou navrhovaným řešením dotčeny.

V jižní části převažují sady a travní porosty členěné nejen pěšinami, ale i soustavami mezí s dřevinami. Tyto rozčleňující prvky nebudou dotčeny.

ÚSES

Navržené rozvojové plochy nejsou ve střetu s lokalizací prvků ÚSES.

CHKO České středohoří

Celé řešené území leží v CHKO České středohoří (vyhlášeno Ministerstvem kultury ČSR, výnosem č.j. 6883/76 ze dne 19.3.1976.) V prostoru CHKO České středohoří je nutno respektovat ochranné podmínky jednotlivých zón ochrany, zejména pak přísnější ochranný režim v I. zóně dle §26, odst 2,3 zák.č. 114/92 Sb..

Zonaci CHKO je nutno respektovat až do úrovně jednotlivých parcel.

5. HRANICE ÚZEMNÍCH OBVODŮ A KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ

Hranice katastrálního území Žalany a Černčice je hranicí řešeného území.

Územní obvody nejsou vymezeny.

6. ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

Zemědělství je intenzivně rozvinuto v severní části území. Jsou zde položeny rozlehlé plochy orné půdy. Obec Žalany i osada Lelov jsou situovány do prostoru s častým výskytem chráněných druhů půd. Zástavba proto byla v případě nutnosti dodržení kompozičního řešení umístěna i na chráněnou půdu.

Celkový navrhovaný zábor chráněných půd činí **14,8026ha**.

V okolí Žalan a Lelova bude mírně oslabena stávající prioritní funkce zemědělského využívání. Na významu bude nabývat zejména funkce obytná, která je řešením preferována. Dále bude posílena funkce obslužná a funkce drobné výroby.

Zemědělský potenciál území si však zachová své stávající dominantní postavení.

Pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL) nejsou řešením dotčeny.

7. HRANICE SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POZEMKOVÁ DRŽBA

Převažující část ZPF rozvojových ploch je situována vně současně zastavěného území obce. Hranice SZÚO je zobrazena v grafické části.

Plochy navržené k zástavbě jsou převážně majetkem soukromých osob a obce Žalany. Jako další vlastník vystupuje Pozemkový fond ČR a další právnické osoby.

8. DOBÝVACÍ PROSTORY, CHLÚ

V území nejsou evidovány dobývací prostory ani CHLÚ.

9. PROTIEROZNÍ OCHRANA

Zvyšování retenční schopnosti území a protierozní ochrana půd je významnou součástí péče o území. Tato péče je zakotvena v ČSN 75 4500 Protierozní ochrana zemědělské půdy. Dále se uplatňuje jako součást Metodiky 16/1995 Zásady navrhování územních systémů ekologické stability v rámci procesu pozemkových úprav a zejména v metodice pro zpracování jednoduchých a komplexních pozemkových úprav (dále JPÚ, KPÚ).

Územní plán předpokládá zachování veškerých stávajících ploch s protierozní funkcí a doporučuje průběžné provádění pouze takových zásahů, které retenční schopnost území nenaruší.

Ohrožení zemědělských půd řešeného území erozí je předběžně hodnoceno jako středně vysoké až vysoké.

Pro k.ú. Žalany jsou zpracovány KPÚ které tuto problematiku řeší. Jejich výsledky jsou zapracovány do ÚPN.

Pro k.ú. Černčice do doby zpracování JPÚ/KPÚ je doporučeno případné zásahy do ploch ZPF provádět tak aby byla posílena protierozní funkce. Dále je doporučeno čištění příkopů a odstraňování zplavenin od cest. V rámci budoucích projektů pozemkových úprav (JPÚ, KPÚ) dle zák. č. 221/1993 Sb. o pozemkových úpravách je požadováno důsledné vyhodnocení erozních poměrů a navržení protierozní ochrany pomocí souboru technických opatření proti vodní erozi na zemědělském půdním fondu v souladu s ČSN 75 4500 Protierozní ochrana zemědělské půdy.

10. PODKLADY

Územní plán obce Žalany – Průzkumy rozborů 2008. Územní plán obce Žalany - Návrh 2009, v rozpracovanosti.

j) Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění rozhodnutí o námitkách

Ve stanovené lhůtě k návrhu územního plánu uplatněny námitky dotčených osob:

Jiří Jurčík, Pražská 53, 417 63 Žalany:

Požaduje vymezení zastavitelné plochy Z14c tak, aby zahrnovala celý pozemek p.č. 619/2 v katastrálním území Žalany.

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Jiří Jurčík je vlastníkem pozemku p.č. 619/2 v k.ú. Žalany, jehož část byla v návrhu územního plánu vymezena jako součást zastavitelné plochy Z14c, zbývající část jako plocha Z20 – zahrady. Pozemek se nachází na území CHKO České středohoří. Dotčený orgán ochrany přírody a krajiny - Správa CHKO České středohoří souhlasila s tím, aby do zastavitelné plochy byl zařazen celý pozemek p.č. 619/2 v k.ú. Žalany. Proto je možné námitce vyhovět a zastavitelnou plochu Z14c rozšířit. Jedná se o nepodstatnou úpravu, která nevyžaduje opakované veřejné projednání návrhu.

Markéta Bauerová, Pražská 271, 417 61 Bystřany a Vendula Šífová, Javorová 3025, 415 01 Teplice:

Požadují zařazení pozemků p.č. 245/27, 28, 29 v katastrálním území Žalany do 1.etapy výstavby.

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Markéta Bauerová a Vendula Šífová vlastní pozemky 245/27, 28 a 29 v katastrálním území Žalany, které byly v návrhu územního plánu součástí plochy Z7c, 2.etapa. Zde je možné stavět až poté, co bude zastavěna plocha P7c, 1.etapa. Pozemky jsou situovány u stávající komunikace, jsou dobře napojitelné dopravně i na veřejnou infrastrukturu, je možné je zařadit do 1.etapy, zařadit do plochy P7c. Jedná se o nepodstatnou úpravu, pro kterou není nutné opakované projednání návrhu.

k) Vyhodnocení připomínek

Ve stanovené lhůtě byly k návrhu územního plánu uplatněny připomínky:

Ředitelství silnic a dálnic ČR, Černčanská 12, 140 00 Praha 4:

Souhlasí s plochami P3a, Z5a, Z5b, Z7a, P12, Z14 a Z18 určenými pro bydlení jako podmíněně přípustnými, pro které bude v následujícím územním řízení prokázáno splnění podmínky požadovaných hygienických limitů pro bytové a chráněné venkovní prostory. V případě nesplnění budou potřebná protihluková opatření realizována na náklady investora bytové výstavby.

Návrh ÚP není nutné upravovat - prokázání souladu staveb pro bydlení s hygienickými limity v územním řízení vyplývá ze stavebního zákona, není možné ani nutné toto stanovovat jako podmínku v územním plánu.

Správa železniční dopravní cesty, s.o., Dlážděná 1003/7, 110 00 Praha 1:

Železniční trať Teplice v Č. – Řetenice – Lovosice – trasa stabilizovaná, nepředpokládají se žádné změny spojené s územními nároky. Případnou výstavbu obytných objektů je třeba situovat mimo ochranné pásmo dráhy, nedoporučují v ochranném pásmu – negativní vliv způsobený provozem, nebudou hradit protihluková ani jiná opatření.

Návrh ÚP není nutné upravovat - možnost povolování staveb v ochranném pásmu dráhy upravuje zvláštní právní předpis. Prokázání souladu staveb pro bydlení s hygienickými limity v územním řízení vyplývá ze stavebního zákona, není možné ani nutné toto stanovovat jako podmínku v územním plánu.

2. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Grafickou část odůvodnění Územního plánu Žalany tvoří výkresy v měřítku 1:5000:

- 4 – Koordinační výkres,
- 5 – Výkres širších vztahů (1 : 50 000),
- 6 – Vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu,
- 7 – Technická infrastruktura, které jsou nedílnou součástí odůvodnění.

POUČENÍ

Proti Územnímu plánu Žalany vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst.2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

Antonín Mouka
místostarosta obce

Blanka Rojková
starostka obce

Územní plán Žalany vydaný formou opatření obecné povahy č.1/2009 nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky, kterou byla oznámena (§ 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

Veřejná vyhláška - Oznámení o vydání Územního plánu Žalany formou opatření obecné povahy č.1/2009 vyvěšena na úřední desce a elektronické úřední desce Obecního úřadu v Žalanech

dne: 13.11. 2009

Sejmuto dne: 28.11. 2009

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY č.1/2009 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽALANY	
Územní plán Žalany vydalo	Zastupitelstvo obce Žalany
Číslo usnesení zastupitelstva obce	87/2009
Číslo jednací	357/2009
Datum vydání	12.11. 2009
Datum nabytí účinnosti	28.11. 2009
Požizovatel	Obecní úřad Žalany Pražská 93, 417 63 Žalany
Oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing.arch. Zdeňka Táborská pověřená výkonem územně plánovacích činností podle § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) uzavřením smlouvy ze dne 8.10. 2007
Razítko	Podpis